

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Tržní analýza cen pozemků  
The Market Analysis of Land Prices

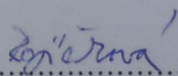
Student:	Sabina Rojíčková
Vedoucí diplomové práce:	Ing. David Slavata, Ph. D.

Ostrava 2014

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci, včetně příloh, vypracovala samostatně.

V Ostravě dne 25. 4. 2014

  
.....

Sabina Rojíčková



# Obsah

Obsah.....	4
1. Úvod.....	5
2. Metody oceňování.....	7
2.1 Vlastnictví k nemovitostem.....	7
2.1.1 Statistika - bilance půdy v České republice.....	7
2.1.2 Členění trvalých porostů.....	8
2.2 Evidence půdy v katastru nemovitostí.....	8
2.2.1 Principy vkladů do katastru nemovitostí.....	10
2.3 Oceňovací metody.....	12
2.4 Základní oceňovací metody.....	14
2.5 Oceňování pozemků.....	17
2.5.1 Specifikum stavebních pozemků.....	18
2.5.2 Specifika zemědělských pozemků.....	20
2.5.3 Specifika lesních pozemků.....	23
2.5.4 Oceňování ovocných dřevin, vinné a chmelové révy a okrasných rostlin.....	24
3. Ocenění vybraných zemědělských pozemků.....	25
3.1. Vliv na ceny zemědělských pozemků.....	25
3.1.1 Dotace.....	25
3.1.2 Hodnocení přínosu dotací.....	27
3.1.3 Druhy dotací v zemědělství.....	27
3.3 Program rozvoje venkova České republiky 2014-2020.....	30
3.4 Datová základna.....	31
3.5 Výnosová metoda.....	33
4. Komparace cen pozemků ve vybraných lokalitách.....	38
4.1 Srovnání cen zemědělských pozemků v roce 2011 až 2014.....	38
4.2 Srovnání cen s průměrným pozemkem v České republice.....	44
4.3 Srovnání orné půdy dle časového hlediska.....	54
5. Závěr.....	57

# 1. Úvod

Pozemek je část povrchu, která je zobrazena na katastrální (pozemkové) mapě a zapsána v katastru nemovitostí vedeném katastrálními úřady. Pro účely oceňování se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky, vodní nádrže a toky a jiné pozemky. V mé diplomové práci se budu věnovat analýze tržních cen zemědělských pozemků. Cílem práce je srovnání cen zemědělských pozemků ve vybraných lokalitách, jednodušší postup přes hrubou míru kapitalizace pro stanovení tržní hodnoty zemědělských pozemků. Dále stanovení tržní hodnoty přes výnosnost a celkové dotace, výnosnost v kraji přes výnosy z pšenice. Výstupem je orientační cenová mapa zemědělských pozemků dle krajů, viz. Příloha č. 1.

Mezi zemědělské pozemky, kterými se budu zabývat, patří orná půda, trvalý travní porost, zahrada a lesní pozemky. Katastr nemovitostí se v České republice zabývá evidováním nemovitostí. Představuje soupis, popis a geometrické a polohové určení vybraných nemovitostí na území státu a jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem. Tento informační systém tvoří jeden ze základních informačních systémů státní (veřejné) správy.

Katastr nemovitostí a bilance půdy v České republice je blíže popsána v druhé kapitole s názvem Metody oceňování. Pro získání hodnoty nebo ceny majetku nám slouží oceňování. Cílem ocenění je odhadnout hodnotu majetku, kdy je nutné předem definovat typ této hodnoty. V České republice lze rozlišovat dva základní přístupy v oceňování majetku, a to tržní a administrativní oceňování. V této diplomové práci bylo použito tržní oceňování zemědělských pozemků. V další části kapitoly jsou rozebrána specifika zemědělských pozemků, které zahrnuje oceňování cenou stanovenou výnosovým způsobem dle bonitovaných půdně ekologických jednotek.

Třetí kapitola má název Ocenění vybraných zemědělských pozemků. V této kapitole je uvedeno, které faktory mají vliv na ceny zemědělských pozemků. Mezi tyto faktory patří např. lokalita, přírodní podmínky, výnosnost půdy a především dotace, které jsou dále popsány. Ve třetí kapitole je zmíněn Program rozvoje venkova České republiky pro období 2007-2013 a pro období 2014-2020. Tuto kapitolu uzavírá oceňování pozemků pomocí metody nepřímého porovnání a výnosové metody a také výpočet hrubé míry kapitalizace, který může být použit v praxi odhadce.

Čtvrtá kapitola s názvem Komparace cen pozemků ve vybraných lokalitách je praktickou částí diplomové práce, kde proběhlo srovnání tržních cen pozemků za období

2011 až 2014. Pro komparaci cen nám slouží datová základna cen zemědělských pozemků. Databázi pro rok 2013 a 2014 jsem si vytvářela sama. Bylo shromážděno 40 vzorků zemědělských pozemků pro každý kraj. Byly zjištěny ceny pro ornou půdu, trvalý travní porost, zahradu a lesní pozemek. Nejdříve proběhlo srovnání průměrné ceny za m<sup>2</sup> v období od 2011 až 2014, dále srovnání cen s průměrným pozemkem v České republice a nakonec srovnání cen orné půdy dle časového hlediska. Pomocí analýzy potvrdím či vyvrátím hypotézu - „**Cena zahrad je nejvyšší ve všech krajích**“.

Poslední kapitolou je závěr, ve kterém bylo provedeno shrnutí celé diplomové práce. V teoretické části jsem hlavně čerpala z knihy Oceňování pozemků a přírodních zdrojů. Dále jsem pracovala s internetovými stránkami sreality.cz, díky kterým vznikla datová základna cen zemědělských pozemků pro všechny kraje České republiky.

## 2. Metody oceňování

### 2.1 Vlastnictví k nemovitostem

**Půda** je jedna ze základních složek životního prostředí a jeden z přírodních zdrojů. Půda představuje zemský povrch a hlavní zdroj nerostů, je základem pro flóru a faunu a také základem ekonomických a sociálních aktivit lidí. Půda představuje předmět, který se odráží v mnoha disciplínách, např. geografie, sociologie, právní věda a ekonomie. Každá z těchto disciplín obsahuje různé koncepty pojmu nemovitost.<sup>1</sup>

Půda obsahuje všechny podstatné prvky bohatství národa. Každý pozemek je unikátní svou skladbou a polohou, půda je nemovitá a trvanlivá a nabídka půdy je omezená.

#### 2.1.1 Statistika - bilance půdy v České republice

Pojem pozemek se nekryje s rozdělením půdy v přírodě, ale je jej třeba chápat ve smyslu právníko-technickém. Je to část povrchu, která je zobrazena na katastrální (pozemkové) mapě a zapsána v katastru nemovitostí vedeném katastrálními úřady. Podle katastrálního zákona č. 344/1992 Sb. se pozemkem rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.<sup>2</sup>

Pro účely oceňování se pozemky dělí na:

- **stavební pozemky**, které jsou:
  - nezastavěné pozemky evidované v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění
  - pozemky evidované v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy
  - plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav
- **zemědělské pozemky**, jako orná půda, vinice, chmelnice, ovocný sad, zahrada, pastvina a louka
- **lesní pozemky**, kterými jsou lesní pozemky a zalesněné nelesní pozemky

---

<sup>1</sup> SEJÁK, Josef a kolektiv. Oceňování pozemků a přírodních zdrojů. 1. vyd. Praha: Grada PubliHling, spol. s.r.o. 1999. 112 s. ISBN 80-7169-393-6

<sup>2</sup> Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon

- **vodní nádrže a toky**
- **jiné pozemky**, např. neplodná půda, močál, bažina, mez s kamením atd.

### 2.1.2 Členění trvalých porostů

Podle zákona **trvalé porosty** členíme na:

- lesní porosty
- vinnou a chmelovou révu
- ovocné dřeviny
- okrasné rostliny

## 2.2 Evidence půdy v katastru nemovitostí

Dne 23. prosince 1817 byl vydán císařský patent o dani pozemkové, který dal základ budoucímu katastru. Tak byl položen pro území celé monarchie základ tzv. stabilního katastru, který v historických zemích je používán ve značné části území jako základ současné evidence dodnes. Dne 16. prosince 1927 byl vydán zákon č. 177 Sb. z. a n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon). Jeho cílem bylo zkvalitnění předchozího katastru daně pozemkové, získat nejen přehled pro vyměřování veřejných dávek a daní, ale poskytovat i další údaje, které by blíže charakterizovaly jednotlivé nemovitosti. Se zákonem č. 265/192 Sb. nabyt současně účinnosti i zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, a zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech.

**Katastr nemovitostí** se zabývá podrobným evidováním nemovitostí. Představuje soupis, popis a geometrické a polohové určení vybraných nemovitostí na území státu a jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem. Tento informační systém tvoří jeden ze základních informačních systémů státní (veřejné) správy. V katastru nemovitostí jsou již desítky let evidovány a každoročně bilancovány údaje o jednotlivých druzích pozemků.

**V katastru nemovitostí se evidují:**

- Pozemky v podobě parcel
- Budovy
- Byty a nebytové prostory
- Rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory
- Stavby stanovené zvláštním předpisem



**Tab. č. 2.1 Půdní fond České republiky podle druhu pozemků v hektarech**

druh pozemku	údaje k 31.12.2012				
	výměra		parcely		prům. parcely
	ha	v %	počet	v %	
orná půda	2 993 236	37,95	4 037 294	19,78	0,74
chmelnice	10 355	0,13	18 125	0,09	0,57
vinice	19 562	0,25	87 777	0,43	0,22
zahrada	163 320	2,07	2 584 209	12,66	0,06
ovocný sad	46 393	0,59	90 383	0,44	0,51
trvalý travní porost	991 523	12,57	2 497 115	12,24	0,40
zemědělská půda	4 224 389	53,56	9 314 903	45,65	0,45
lesní pozemek	2 661 889	33,75	1 434 004	7,03	1,86
vodní plocha	163 965	2,08	568 205	2,78	0,29
zastavěná plocha a nádvoří	131 800	1,67	4 294 012	21,04	0,03
ostatní plocha	7 045 577	8,93	4 795 195	23,50	0,15
nezemědělská plocha	3 662 231	46,44	11 091 416	54,35	0,33
celkem	7 886 619	100,00	20 406 319	100,00	0,39

**zdroj:** Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí ČR 2013, vlastní zpracování tabulky

**V katastru nemovitostí se evidují údaje o parcele:**

**příslušnost do katastrálního území**

**parcelní číslo**

- číslo, kterým je označena parcela shodně ve všech částech katastrálního operátu v jednom katastrálním území, parcely se označují arabskými čísly buď ve dvou číselných řadách, odděleně pro pozemkové a stavební parcely, nebo v jedné číselné řadě bez ohledu na druh pozemku

**výměra parcely**

- vyjadřuje plošný obsah průmětu hranic pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, velikost výměry vyplývá z geometrického určení

pozemku, výměra parcely se určuje na celé čtvereční metry ( $m^2$ ) a povoleným násobkem je hektar, „ar“ se již nepoužívá

#### **kvality výměry**

- číselný kód, kterým se v souboru popisných informací v katastru nemovitostí označuje způsob určení výměry parcely  
Kód 2= výměra parcely určena ze souřadnic v S-JTSK  
Kód 1= výměra parcely určena jiným číselným způsobem  
Kód 0= výměra parcely určena graficky

#### **druh a způsob využití pozemku**

##### **typ a způsob ochrany nemovitostí**

- ochrana přírody a krajiny, památková ochrana, ochrana přírod. léčebných lázní a přírod. léčivého zdroje, ochrana nerostného bohatství, ochrana značky geodetického bodu, jiná ochrana pozemku

#### **příslušnost k vlastníku**

#### **právní vztah**

#### **označení listu katastrální mapy**

#### **souřadnice definičního bodu parcely<sup>3</sup>**

### **2.2.1 Principy vkladů do katastru nemovitostí**

Vklad je úkon katastrálního úřadu, který má za následek vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitostem a k bytům a nebytovým prostorům, které jsou předmětem evidování v katastru. Vklad lze provést na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu nebo výmazu vkladu do katastru nemovitostí nebo na základě rozsudku soudu.

Řízení o vkladu zahájí katastrální úřad na písemný návrh účastníků řízení, popřípadě na písemný návrh některého z nich. Řízení je zahájeno dnem doručení návrhu poštou nebo dnem osobního předání návrhu podatelně příslušného katastrálního úřadu. V návrhu uvede navrhovatel práva, která mají vkladem do katastru vzniknout, změnit se nebo zaniknout. Může jít např. o návrh vkladu zástavního práva k nemovitostem, návrh vkladu vlastnického práva k nemovitostem nebo návrh výmazu vkladu práva odpovídajícího věcnému břemenu.

---

<sup>3</sup> KUBA, Bohumil., OLIVOVÁ, Květa. Katastr nemovitostí České republiky. 8. vyd. Praha: Linde a.s.2004. 66 s. ISBN 80-7201-468-4

Katastrální úřad je návrhem vázán a nemůže rozhodovat o povolení vkladu více práv, než je uvedeno v návrhu.

Účastníci řízení musí být v listině uvedeni tak, aby byli jednoznačně identifikováni, bez nebezpečí záměny s jinou osobou. U účastníků by měly být uvedeny údaje, jako je název právnické osoby, nebo jméno a příjmení, nebo rodné číslo fyzické osoby, adresa sídla právnické osoby nebo adresa trvalého pobytu fyzické osoby, spoluvlastnický podíl, u fyzických osob rodinný stav a podpisy účastníků smlouvy na poslední straně právního úkonu.

V listině musí být pozemky, budovy, byty a nebytové prostory uvedeny způsobem vylučující záměnu. Smlouva, kterou uzavírají osoby, a pokud obsahuje všechny zákonem stanovené náležitosti, nabývá právní účinnosti jejím uzavřením. Jedná-li zmocněnec za osobu nezpůsobilou k právním úkonům, musí být ke každému vyhotovení smlouvy neoddělitelně připojeno pravomocné rozhodnutí soudu a jeho ověřené kopie o schválení právního úkonu zmocněnce.

Katastrální úřad zastaví řízení o povolení vkladu, když

- a) navrhovatel nezaplatí ani po výzvě úřadu do patnácti dnů správní poplatek
- b) navrhovatel vezme návrh na vklad zpět a ostatní účastníci řízení s tím souhlasí
- c) navrhovatel neodstraní nedostatky návrhu na základě výzvy úřadu

**Tab. č. 2.2 Charakteristické druhy pozemků pro účely katastru nemovitostí**

Druh pozemku	Kód	Charakteristika
Orná půda	2	a) pozemky, na nichž se pěstují obiloviny, okopaniny, píce a jiné technické plodiny b) pozemky, které jsou dočasně zatravňovány c) pařeniště, skleníky, a japonské zahrady
Chmelnice	3	pozemky osázené chmelem
Vinice	4	pozemky, na kterých se pěstuje vinná réva
Zahrady	5	a) pozemky, na kterých se převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny pro vlastní potřebu b) pozemky souvisle osázené ovocnými stromy nebo ovocnými keři c) školky ovocných nebo okrasných stromů d) pařeniště, skleníky a japonské zahrady, pokud nejsou na orné půdě
Ovocné sady	6	pozemky souvisle osázené ovocnými stromy nebo keři o výměře nad 0,25 ha
Trvalé travní porosty	7	pozemky porostlé travinami, u nichž hlavní výtěžek je seno (tráva)
Trvalé travní porosty	8	pozemky porostlé travinami, které jsou určeny k trvalému spásání, i když se nahodile sečtou
Lesní pozemky	10	pozemky s lesními porosty a plochy, lesní průseky, nezpevněné lesní cesty a pozemky, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny
Vodní plochy	11	pozemky, na nichž jsou rybníky, vodní toky, vodní nádrže, močály či bažiny
Zastavěné plochy a nádvoří	13	a) pozemky, na kterých jsou postaveny budovy a plochy b) nádvoří
Ostatní plochy	14	pozemky neuvedené v předcházejících druzích

**zdroj:** zákon č. 344/1992 Sb., vlastní zpracování

## 2.3 Oceňovací metody

Oceňování je postup, jímž se získá hodnota nebo cena majetku. Přesnost postupu záleží na podmínkách a účelu ocenění. Postup ocenění je zcela svobodný až na omezení, která jsou diktována státem nebo účelem pro spravedlivou a jednotnou daňovou a poplatkovou politiku a případné jeho úkoly a zájmy v souladu s Ústavou České republiky. Cílem ocenění

je odhadnout hodnotu majetku, je nutné předem definovat typ této hodnoty. Může se jednat o pojistnou hodnotu, tržní hodnotu, užitnou hodnotu, investiční hodnotu či hodnotu prosperujícího podniku. Výsledkem ocenění je konečné vyjádření znalce o celkové hodnotě oceňovaného majetku.

Ocenění dává základ pro rozhodnutí týkající se oceňovaného majetku. Oceňování se využívá pro odlišné účely:

- financování a úvěrování
- převod, dělení, přechod nebo navyšování vlastnictví
- účetnictví
- škody na majetku
- poplatky a daně
- investiční, tržní a arbitrážní poradenství
- pojišťovnictví apod.

V ČR lze rozlišovat dva základní přístupy při oceňování majetku. Jedná se o oceňování tržní a oceňování administrativní.

U **tržního oceňování** se subjekt rozhoduje podle tržních cen majetku, které odráží reálnější situaci na trhu. Tržní oceňování je proces, spočívající v hledání cenotvorných argumentů, v jejich analýze a následném vážení všech vlivů, které na hodnotu věcí působí. Odhadce provádí tržní ocenění na základě souboru vědecky uznávaných metod. S tržním oceňováním lze se setkat v určitých oblastech, např. v soudním řízení, u hypotečního úvěrování, nedobrovolné a dobrovolné dražby, prodeje nepotřebného majetku samospráv a v dalších oblastech.

**Oceňování administrativní** je založeno na přesně definovaných krocích a postupech, které vyplývají ze zákona o oceňování majetku a zejména z jeho prováděcí vyhlášky. Znalec, který provádí administrativní ocenění, se musí řídit přísně vymezenými pravidly. Jakýkoliv prostor pro individuální názor je přísně limitován a výsledná cena by měla být jednoznačná. Zákonodárce vytváří tyto postupy, aby bylo zaručeno spravedlivé ocenění. Jedná se o způsob zjištění ceny, který zaručuje, že žádný subjekt nebude znevýhodněn před jiným subjektem. Význam administrativního oceňování lze spatřovat zejména v daňové oblasti. Ovšem se v praxi stává, že tržní ceny se od administrativních i výrazně odchylují, a proto je mimo jiné v pravidelných časových intervalech prováděna novelizace vyhlášky.

## 2.4 Základní oceňovací metody

V procesu oceňování jsou zpravidla využívány tři základní metody oceňování, a to metoda porovnávací hodnoty (komparativní), metoda podle hodnoty výnosu (výnosová) a metoda podle věcné hodnoty (nákladová).

### 2.4.1 Metoda porovnávací hodnoty (komparativní)

Jedna ze základních metod, která má univerzální použití, nejen v oblasti nemovitostí, ale i v oblasti movitých věcí. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly realizovány na trhu a ze získané informace je možno odvodit hodnotu daného majetku. Hodnota oceňované věci se určuje tím způsobem, že je porovnávána s cenami věcí, které disponují stejnými kvantitativními a kvalitativními vlastnostmi. Nejlépe je porovnávací metoda využitelná v těch případech, kdy se oceňují věci, které jsou vyráběny ve velkých sériích a ve velkém počtu a zároveň tyto věci jsou přerozdělovány za standardních tržních kritérií.

Dalším předpokladem správného ocenění porovnávací metodou je aktuálnost cen srovnávacích věcí zejména tam, kde dochází vlivem různých okolností k častým cenovým výkyvům (např. z důvodů ekonomických otřesů). U movitých věcí hrají roli faktory, jako např. výrobní materiál, technický stav věci, kvalita provedení, dostupnost náhradních dílů apod. Mezi nejčastější faktory, které se u nemovitostí zohledňují, patří velikost pozemku (stavby), využitelnost, umístění, vybavenost, okolí a opotřebovanost.

U porovnávací metody se rozlišují různé techniky pro odvození hodnoty věcí na principu porovnání:

1. metoda porovnání odbornou rozvahou
2. metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti
3. metoda přímého porovnání
4. metoda nepřímého porovnání

$$PH = \sum RC / n \quad (2.1.)$$

$$PH = \sum RC_i \times K_i / n \quad (2.2.)$$

### **1. Metoda porovnání odbornou rozvahou**

Metoda porovnání odbornou rozvahou je metoda, kdy se vypočte aritmetický průměr realizovaných prodejních cen věcí. Je využitelná pouze v případě oceňování nemovitostí, jestliže homogenní statky jsou si velice podobné, příkladem mohou být bytové jednotky v panelových domech.

### **2. Metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti**

Předpokládá, že odhadci mají vytvořenou databázi nemovitostí, u kterých znají cenu, za kterou byl prodej realizován a jsou schopni určit její časovou cenu. Nejprve se vypočte koeficient prodejnosti, kdy dělíme průměr cen prodejních průměrem cen časových. Zjištěný koeficient prodejnosti se použije pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti. U nemovitosti se zjistí její časová cena, která se vynásobí koeficientem prodejnosti.

### **3. Metoda přímého porovnání**

Hledá hodnotu oceňované nemovitosti, která je porovnávána s realizovanými cenami obdobných nemovitostí, kdy je u každé srovnávací nemovitosti prováděn přímý přepočet hodnoty podle konkrétního kvantitativního a kvalitativního vztahu k nemovitosti oceňované. Soubor srovnávacích nemovitostí přímo srovnáváme s oceňovanou nemovitostí pomocí indexu odlišnosti a koeficientu odlišnosti.

### **4. Metoda nepřímého porovnání**

Metoda nepřímého porovnání je obměnou přímého porovnání. Tržní ceny srovnávaných nemovitostí se přepočítávají na jednotku výměry. Z dostupných informací se vypočte určitá standardní cena za jednotku výměry, která se poté využívá při konkrétních srovnávání. Databáze srovnávacích nemovitostí se musí stále aktualizovat.

#### **2.4.2 Metoda podle hodnoty výnosu (výnosová)**

Při oceňování výnosovou metodou provádí investor transformaci budoucích příjmů na současnou hodnotu při dané míře kapitalizace. Výnosová metoda je odvozena od výnosů z dané věci. Odhadce zjišťuje, jaká částka musí být v bance při daných úrokových sazbách uložena, aby byl zajištěn stejný výnos, který je realizován z pronájmu dané věci. Jedná se o analýzu budoucích výnosů z dané věci, které musí vlastník vynaložit na provoz a správné určení míry kapitalizace pomocí které se provádí přepočet na současnou hodnotu.

Odhadce musí zhodnotit, zda stav věci umožňuje bezproblémový dlouhodobý příjem z pronájmu, zda věc je v takovém stavu, že příjem bude možný pouze v průběhu několika málo po sobě následujících obdobích. Rozlišujeme několik technik oceňování podle doby příjmu, který je zaručen z pronájmu dané věci. Jsou jimi:

- výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným nekonečným výnosem (věčná renta)
  - založen na předpokladu, že majitel věci bude realizovat z jejího vlastnictví výnos po nekonečně dlouhou dobu

$$VH = \frac{\check{C}V}{i} \quad \begin{array}{l} \check{C}V \dots \text{čistý výnos} \\ i \dots \text{míra kapitalizace} \end{array} \quad (2.3.)$$

- výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným dočasným výnosem (dočasná renta)
  - založen na předpokladu, že majitel bude realizovat výnos z dané věci pouze po určitou dobu, po uplynutí této doby daná věc zaniká nebo ji majitel prodá
- výpočet výnosové hodnoty majetku pomocí diskontovaných peněžních toků
  - modifikace výpočtu podle předcházejících dvou metod místo výnosů a nákladů se za základ pro výpočet výnosové hodnoty použijí příjmy a výdaje plynoucí z dané věci po určité období a po uplynutí období se věc prodá

### 2.4.3 Nákladová metoda

Nákladová metoda je založena na rozdílu nákladů znovupořízení nebo nahrazení oceňovaného majetku a srážek za veškeré důvody znehodnocení. Vychází se z předpokladu, že náklady na realizaci oceňované stavby jsou odvozeny porovnáním ze stavebních nákladů na novostavbu, která má podobné technické parametry. Musíme vycházet ze součtu hodnoty pozemku, hodnoty budovy, jakož i z hodnoty ostatních součástí, popřípadě příslušenství oceňovaného předmětu. Znehodnocení představuje snížení hodnoty v důsledku stáří, kvality stavby, poškození stavby, nedostatečné opravy a údržby, a také morální zastarání. Hodnota pozemků souvisí se stanovením věčné hodnoty staveb, aby bylo možné vyčíslit celkovou věcnou hodnotu nemovitostí. Nejpresnějším způsobem stanovení hodnoty pozemků je porovnávání s běžnými cenami dosahovanými na místním trhu s nemovitostmi.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> SEJÁK, Josef a kolektiv. Oceňování pozemků a přírodních zdrojů. 1. vyd. Praha: Grada PubliHling, spol. s r.o. 1999. 135 s. ISBN 80-7169-393-6



Nejčastěji se tato metoda používá v případech:

- oceňování rozestavěných staveb
- oceňování neobydlených staveb
- oceňování nevýrobních staveb (např. školy, hřbitovy, kostely)
- oceňovaná inženýrských staveb

Nákladová metoda má uplatnění v pojišťovnictví z důvodu vypočítání škody na majetku. Nákladová metoda je nejpracnější ze všech metod, protože se musí detailně znát jednotlivé konstrukce staveb a jejich detailní provedení.

$$NH = RC - OPO \quad (2.5.)$$

**Základní metody pomocí nákladového přístupu jsou:**

1. Metoda zjištění pomoci skutečně dosahovaných nákladů v daném období
  - položkovým způsobem (pomocí podrobného rozpočtu)
  - kalkulačním vzorcem
  - agregovaných položek (stavebnicový způsob)
  - pomocí THU (globální přístup)
2. Zjištění ceny pomocí vyhlášky č. 504/2002
3. Zjištění ceny staveb na základě obytné plochy
4. Zjištění staveb bodovací metodikou (u nedokončených staveb)

## **2.5 Oceňování pozemků**

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru. Při nesouladu mezi skutečným stavem a stavem uvedeným v katastru nemovitostí, se při oceňování vychází ze skutečného stavu. Systém oceňování vychází z vlastních cen upravených koeficienty prodejnosti, které mají rajonizovat tržní podmínky a rozdělit tak ceny pro daňové účely. Pro trvalou obnovu cen je nutné mít vytvořené databáze cen z uskutečněných prodejů.

## Kritéria ovlivňující oceňování

- vliv polohy
- kvalita pozemku
- orientace světových stran
- vztah k infrastruktuře
- vztahy k dovozu surovin
- blízkost nádraží, přístavu či letiště

Existují různé stupnice polohových vlastností nebo podklady pro terénní průzkum polohy stavebního pozemku. Ve třináctidílné stupnici se nachází:

hydrogeologické vlastnosti půdy, dispozice pozemků, dostupnost pozemků obsluhnými sítěmi, územně-plánovací vztahy, majetkoprávní vztahy, stavebně-technická dokumentace, cenové relace, dopravní přístupnost, infrastruktura, mapové podklady, břemena, ochranná pásma a speciální - mimořádné vlastnosti.

### 2.5.1 Specifikum stavebních pozemků

Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m<sup>2</sup> uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li pozemek oceněn v cenové mapě, ocenění se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m<sup>2</sup> upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny zjištěné jiným způsobem oceňování.

Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného činí:

**a)** 2 050 Kč v hlavním městě Praze,

**b)** v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým z katastrálních území hlavního města Prahy, částku vypočtenou **podle vzorce:**

$$ZC = C_p \times 5,00 \quad (2.6.)$$

$C_p$  ... cena pozemku v Kč/m<sup>2</sup>, zaokrouhlená na dvě desetinná místa

**c)** 1100 Kč v Brně, Ostravě,

**d)** v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým katastrálním územím města uvedeného pod písmenem c), částku vypočtenou **podle vzorce:**

$$ZC = C_p \times 3,50 \quad (2.7.)$$

s tím, že v Bohumíně je základní cena 400 Kč a v Hlučíně 300 Kč,

e) 800 Kč v Českých Budějovicích, Františkových Lázních, Hradci Králové, Jihlavě, Karlových Varech, Liberci, Mariánských Lázních, Olomouci, Opavě, Pardubicích, Plzni, Ústí nad Labem a Zlíně,

f) v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým katastrálním územím města uvedeného pod písmenem e), částku vypočtenou **podle vzorce:**

$$ZC = C_p \times 3,00 \quad (2.8.)$$

s tím, že v Otrokovicích je základní cena 400 Kč a v Přelouči 200 Kč,

g) 500 Kč v Českém Krumlově, Děčíně, Frýdku-Místku, Havířově, Chomutově, Jáchymově, Karvině, Kladně, Luhačovicích, Mladé Boleslavi, Mostě, Poděbradech, Přerově a Teplicích,

h) v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým katastrálním územím města uvedeného pod písmenem g), kromě měst již vyjmenovaných pod písm. a), c) a e), částku vypočtenou **podle vzorce:**

$$ZC = C_p \times 2,50 \quad (2.9.)$$

s tím, že v Orlové je základní cena 400 Kč, v Litvínově 300 Kč, v Jirkově 250 Kč, v Bílině a Krupce 200 Kč,

i) 400 Kč ve městech, v nichž byla k 31. prosinci 2002 sídla okresních úřadů a nejsou vyjmenována pod písmeny a), c), e) a g),

j) v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým katastrálním územím města uvedeného pod písmenem i), částku vypočtenou **podle vzorce:**

$$ZC = C_p \times 2,00 \quad (2.10.)$$

s tím, že v České Třebové je základní cena 250 Kč a v Novém Boru 200 Kč,

k) v ostatních obcích neuvedených pod písmeny a) až j) částku vypočtenou **podle vzorce:**

$$ZC = C_p \times 1,00^5 \quad (2.11.)$$

K oceňování stavebních pozemků na území obce či města slouží cenové mapy. **Cenové mapa** - cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1 : 5000, případně v měřítku podrobnějším, s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách. Cenové mapy slouží převážně pro účely daně z převodu nemovitostí, daně dědické či darovací a pro všechny ostatní případy, kdy je

---

<sup>5</sup> Ministerstvo financí ČR, [online] Dostupné z: <  
[http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/vyhlasaky\\_37334.html?year=2008](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/vyhlasaky_37334.html?year=2008)> [cit. 2013-5-14].

vyžadováno ocenění podle zvláštního předpisu.<sup>6</sup> Obvyklým způsobem vytvoření cenové mapy je získání souhrnu údajů o realizovaných převodech vlastnictví pozemků v určité oblasti, jejich zpracování a vynesení do mapy.<sup>7</sup>

### 2.5.2 Specifika zemědělských pozemků

Zemědělský půdní fond je definován jako základní přírodní bohatství země, jedna z hlavních složek životního prostředí a jako nenahraditelný výrobní prostředek umožňující zemědělskou výrobu. Zemědělský půdní fond tvoří pozemky obhospodařované, tj. chmelnice, zahrady, vinice, orná půda, louky, ovocné sady, pastviny a půda, která byla a má být zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávaná není. Dále tam patří rybníky s chovem ryb, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, polní cesty, odvodňovací příkopy, ochranné terasy apod.

Dle zákona se zemědělský pozemek oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem dle bonitovaných půdně ekologických jednotek („dále jen BPEJ“). Základní ceny zemědělských pozemků a jejich úpravu vyjadřující vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro zemědělskou výrobu, jako jsou technické či přírodní překážky a vyhlášení zvláště chráněných území.

**BPEJ** je pětimístný číselný kód, který vyjadřuje hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení. BPEJ je charakterizována hlavní půdní jednotkou, klimatickým regionem, sklonitostí a expozicí, hloubkou půdy a skeletovitostí, jež specifikují hlavní půdní a klimatické podmínky hodnoceného pozemku.

Klimatický region zahrnující území s přibližně shodnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin, je vyjádřen první číslicí. Druhou a třetí číslicí je vyjádřena hlavní půdní jednotka, která je účelovým seskupením forem příbuzných vlastností, jež jsou určovány genetickým půdním typem, zrnitostí, subtypem, půdotvorným substrátem, výraznou sklonitostí nebo morfologií terénu a zúrodňovacím opatřením.

Expozice ke světovým stranám a sklonitost vystihuje utváření povrchu zemědělského pozemku, je vyjádřena čtvrtou číslicí číselného kódu, která je výsledkem jejich kombinace. Skeletovitost, jíž se rozumí podíl obsahu šterku a kamene v ornici k obsahu šterku a kamene

---

<sup>6</sup> Cenové mapy online, [online] Dostupné z: <<http://www.cenovemapy.cz/>> [cit. 2013-5-14].

<sup>7</sup> BRADÁČ, Albert. Nemovitosti Oceňování a právní vztahy. 3. vyd. Praha: Linde a.s. 2004. 389 s. ISBN 80-7201-441-2

v spodině do 60 cm, a hloubka půdy, je vyjádřena pátou číslicí číselného kódu, která je výsledkem jejich kombinace.

BPEJ jsou vedeny v číselném a mapovém vyjádření v celostátní databázi BPEJ, která obsahuje informace o kvalitě půdy. Vedení celostátní databáze je zajišťováno Ministerstvem zemědělství prostřednictvím odborné organizace.

Aktualizace BPEJ je zjištění změn půdních a klimatických podmínek zemědělských pozemků terénním průzkumem a jejich vyhodnocení oproti podmínkám, jež charakterizují dosud stanovenou BPEJ, např. pokud došlo ke zjevným a podstatným změnám v důsledku povodně, sesuvu půdy, výrazné degradaci a destrukci půdy erozí, zásadní změně hydromorfismu půdy nebo při zjevně nesprávném dřívějším určení BPEJ apod. Aktualizací se ověřují a upřesňují, a tím vymezují, nové hranice rozdílných BPEJ, popřípadě se mění číselný kód. Za aktualizaci se považuje též zjištění údajů o BPEJ u pozemků, kde BPEJ nebyly dříve určeny. Důvodem pro aktualizaci je rovněž potřeba doplnění a upřesnění celostátní databáze. Aktualizací nejsou změny průběhu hranic BPEJ ovlivněné nepřesností zákresů a oprava chyb vzniklých při soutisku map. Aktualizaci, jejímž výsledkem jsou změněné mapy BPEJ, zajišťuje okresní pozemkový úřad.<sup>8</sup>

1. číslo- klimatický region
- 2-3. číslo- hlavní půdní jednotka
4. číslo- sklonitost pozemku
5. číslo- skeletovitost

**Tab. č. 2.3 Charakteristika sklonitosti a expozice**

#### **Sklonitost**

Kód	Kategorie	Charakteristika
0	0 - 1°	úplná rovina
1	1 - 3°	rovina
2	3 - 7°	mírný svah
3	7 - 12°	střední svah
4	12 - 17°	výrazný svah
5	17 - 25°	příkrý svah
6	25°	sráz

Kód		Charakteristika
0	rovina (0-1°)	expozice všesměrná
1	jih (JZ-JV)	
2	východ a západ (JZ-SZ a JV-SV)	
3	sever (SZ-SV)	

<sup>8</sup> Předpis č. 327/1998 Sb., In: SBÍRKA ZÁKONŮ ročník 1998, částka 108, ze dne 31.12.1998. [online] Dostupné z: < <http://www.sagit.cz/pages/sbirkatxt.asp?zdroj=sb98327&cd=76&typ=r> > [cit. 2013-5-14].

## Expozice

Samostatně se uvažuje expozice jižní v klimatických regionech 0, 1, 2, 3, 4 a 5 jako negativní; zbývající expozice se slučují bez rozlišení. V klimatických regionech 6, 7, 8 a 9 se samostatně uvažuje expozice severní jako negativní a expozice východ - západ a jih se uvažují jako sobě rovné. V soustavě BPEJ ČR je na čtvrtém místě číselného kódu kombinace sklonitosti a expozice kódovaná takto:

Kód	Kategorie sklonitosti	Kategorie expozice
0	0 - 1	0
1	2	0
2	2	1
3	2	3
4	3	1
5	3	3
6	4	1
7	4	3
8	5 - 6	1
9	5 - 6	3

Číselný kód		Charakteristika	
0	bezskeletovité	s celkovým obsahem skeletu	do 10 %
1	slabě skeletovité	s celkovým obsahem skeletu	do 25 %
2	středně skeletovité	s celkovým obsahem skeletu	do 50 %
3	silně skeletovité	s celkovým obsahem skeletu	nad 50 %

## Skeletovitost

Obsah skeletu je vyjádřen celkovým obsahem šterku (pevné částice hornin od 4 do 30 mm) a kamene (pevné částice hornin nad 30 mm).

## Hloubka půdy

Vyjadřuje hloubku části půdního profilu omezené buď pevnou horninou, nebo silnou skeletovitostí. Na pátém místě číselného kódu je uveden kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdy takto:

**Tab. č. 2.4 Hloubka půdy**

Kód		Charakteristika	Kód	Kategorie skeletovitosti	Kategorie hloubky půdy
0	60 cm	půda hluboká	0	0	0
1	30 - 60 cm	půda středně hluboká	1	0 - 1	0 - 1
2	30 cm	půda mělká	2	1	0
			3	2	0
			4	2	0 - 1
			5	1	2
			6	2	2
			7 <sup>*)</sup>	0 - 1	0 - 1
			8 <sup>*)</sup>	2 - 3	0 - 2
			9 <sup>*)</sup>	0 - 3	0 - 2

**zdroj:** <http://www.sagit.cz/pages/sbirkatxt.asp?zdroj=sb98327&cd=76&typ=r>

### 2.5.3 Specifika lesních pozemků

Lesní pozemek se oceňuje výnosovým a porovnávacím způsobem podle plošně převládajících souborů lesních typů. Základní ceny lesních pozemků a jejich úpravu vyjadřující kategorii lesů a další vlivy působící na využitelnost lesních pozemků stanoví vyhláška. Základní ceny se určí podle ceny plošně převládajícího souboru lesních typů v porostní skupině. Cena lesního pozemku je součtem cen pozemků v jednotlivých porostních skupinách vyskytujících se na ploše oceňovaného lesního pozemku. Základní cena se upraví srážkami podle polohy a koeficientem Kp.<sup>9</sup>

Lesy se člení do třech kategorií:

- **lesy ochranné**
  - lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích (např. kamenné moře, prudké svahy, sutě, strže, rašeliniště)
  - vysokohorské lesy pod hranicí stromové vegetace chránící níže položené lesy a lesy na exponovaných hřebenech
  - lesy v klečovém lesním vegetačním stupni
- **lesy zvláštního určení** - nejsou lesy ochrannými a nacházejí se:
  - v pásmech hygienické ochrany vodních zdrojů I. stupně
  - v ochranných pásmech zdrojů přírodních léčivých a stolních minerálních vod

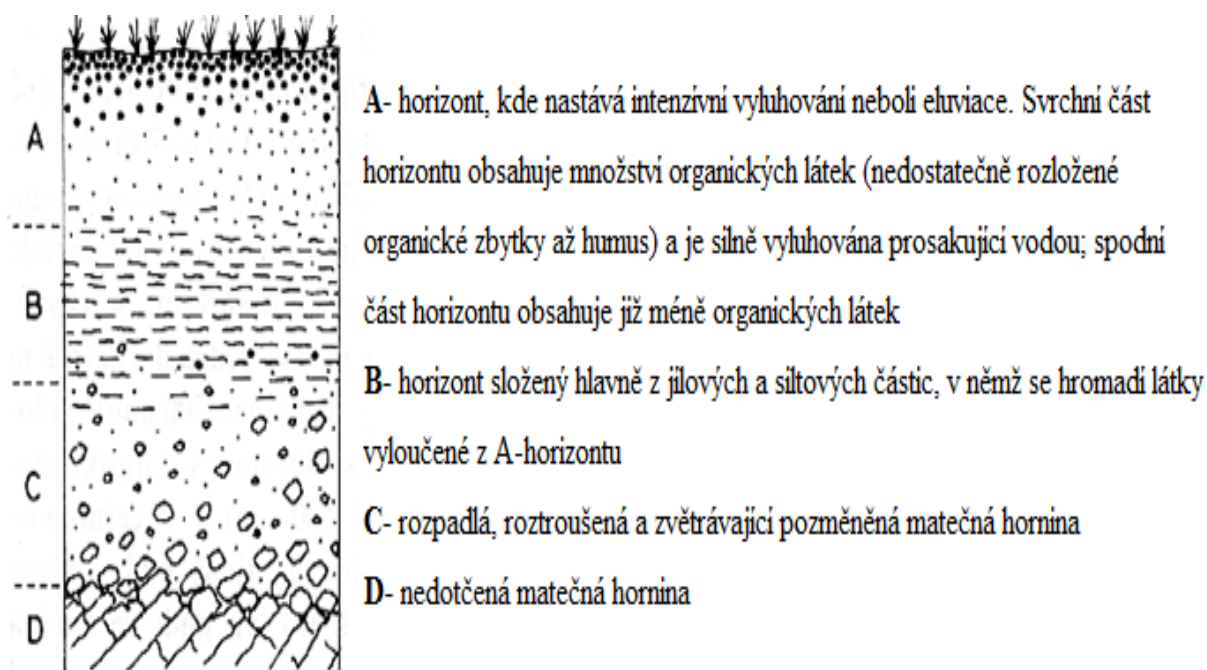
<sup>9</sup> SEJÁK, Josef a kolektiv. Oceňování pozemků a přírodních zdrojů. 1. vyd. Praha: Grada PubliHling, spol. s.r.o. 1999. 177 s. ISBN 80-7169-393-6

- na území národních parků a národních přírodních rezervací
- a dále lesy lázeňské, lesy sloužící lesnickému výzkumu a lesnické výuce, příměstské a další lesy se zvýšenou rekreační funkcí apod.
- **lesy hospodářské**
  - lesy, které nejsou zařazeny v kategorii lesů ochranných nebo lesů zvláštního určení<sup>10</sup>

## 2.5.4 Oceňování ovocných dřevin, vinné a chmelové révy a okrasných rostlin

Ovocné dřeviny, chmelová a vinná réva se oceňují výnosovým způsobem podle druhu dřevin, pěstebního tvaru, podle jejich věku, nebo způsobu založení jejich porostu. Ceny chmelové a vinné révy obsahují ceny zařízení chmelnic a vinic. Okrasné rostliny se oceňují nákladovým způsobem. Základní ceny vyjadřující zejména zdravotní stav porostů, jejich ekonomickou životnost, stupeň poškození, a ceny zařízení vinic a chmelnic stanoví vyhláška.

**Obrázek 2.1 Schéma půdního profilu**



**zdroj:** <http://www.geology.cz/aplikace/encyklopedie/term.pl?puda>

<sup>10</sup> zákony pro lidi [online], Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1995-289#cast1> > [cit. 2013-5-14].



### 3. Ocenění vybraných zemědělských pozemků

#### 3.1. Vliv na ceny zemědělských pozemků

Na ceny zemědělských pozemků má vliv mnoho faktorů. Mezi ty nejdůležitější patří:

- lokalita (poloha pozemku)
- tvar pozemku
- přírodní podmínky (např. podnebí)
- výnosnost půdy
- vyhlášení zvláště chráněných oblastí
- technické překážky
- závlaha, vodovod
- dotace

Ceny zemědělských pozemků dle novelizované vyhlášky mají vliv zejména na stanovení výše daně z pozemků, dále na stanovení výše ročního nájemného za pozemky náležející do zemědělského půdního fondu v případech, kdy se vlastník a nájemce na jeho výši nedohodnou, a na stanovení kupní ceny při převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby.<sup>11</sup>

##### 3.1.1 Dotace

**Dotace** se v ekonomii rozumí peněžitý dar nebo daru podobná peněžitá úhrada ze strany státu nebo územněsprávního celku nějakému subjektu v zájmu snížení ceny určitého statku, jehož poskytování je ve veřejném zájmu. Dotace se obvykle chápe jako opak daně, i když někdy může být udělena ve formě snížených daní. Tyto formy dotací se obecně nazývají daňové úlevy.

---

<sup>11</sup> <http://www.svazvlastnikupudy.cz/cs/aktuality/uprava-prumernych-cen-zemedelskych-pozemku-pro-rok-2013.html>

Dotace jsou nositelem:

- přeměny struktury výroby
- rozvoje multifunkčních aktivit subjektů zemědělské prvovýroby
- strategických opatření k minimalizaci negativních dopadů socioekonomického prostředí na přírodní prostředí v konkrétních oblastech
- zlepšování sociálních atributů

V případě jejich výpadků, může dojít k nedostatku potravin a k růstu jejich cen. Tyto vývoje zásadním způsobem ovlivňují společenské klima a mohou přivodit značné politické problémy v postižených regionech. Zemědělská produkce při nedostatečné efektivnosti a ziskovosti nesmí být ukončena.

### **Dotace jsou záležitostí:**

#### 1. společenskou

- postihují zaměstnanost, sociální zázemí, poptávku po službách a potravinách, vzdělání

#### 2. finančních transferů

- vyžadují funkční a organizační systém se zpětnou vazbou, respektují dění ve světě

#### 3. ekonomicko politickou

- spolu s politickou situací je součástí vládní politiky a praxí, respektují dění ve světě, akceptují potřeby státu a odvětví

Zřídily se instituce, odvětvové odbory a poradní orgány na pomoc žadatelům o dotace. Ekologičtí zemědělci v ČR čerpají prostředky v rámci Programu rozvoje venkova České republiky na období 2007-2013, titulu ekologické zemědělství. Dotace, jako transferové výdaje podnikům z pohledu státního rozpočtu budou výrazně nižší než dotace z pohledu podnikatelů. Vládní transferové výdaje vykazované pro potřeby státního rozpočtu mají čtyřikrát menší hodnotu než transferové výdaje z pohledu podniků. Důvodem je to, že se státní rozpočet se na dotacích podílí pouze z části.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> KOUŘILOVÁ, Jindra. *Dotace v zemědělství*. 1. vyd. Brno: CERM, 2009. 25 s. ISBN 978-80-7204-637-9

### 3.1.2 Hodnocení přínosu dotací

Hlavní okruhy posuzování přínosu dotací:

- po linii národohospodářské, zejména ukazatelů
- po linii podmínek a předpokladů ve společnosti
- po linii způsobů posuzování efektivnosti
- po linii příjemců a donátorů

### 3.1.3 Druhy dotací v zemědělství

Druhy dotací vycházejí z řady účelů a hledisek. Pro tuto práci byla zvolena následující složení:

- základní členění dle subjektu a účelu
- členění dotací dle jejich účinnosti, politicko ekonomických souvislostí
- členění dotací z hlediska účetnictví a daní

#### **Základní členění**

- a) dle subjektů příjemců a donátorů
  - donátory mohou být EU, státní instituce, soukromé zdroje
- b) dle účelu
  - **podpora odstoupení od výroby**, s kompenzačním charakterem dotace do institucí, projektové činnosti, působí negativně na mínění daňových poplatníků, v případě vzniku potřeb je možné pokračování ve výrobě
  - **podpora výroby**: kompenzace, na úhradu nákladů - vstupů, výstupů, produkci (možnost navýšení kvót)
  - **mimovýrobní, doplňující**, s kompenzačním charakterem: welfare zvířat, ochranné složky krajiny
  - **podpůrné**: dle účelu, technické vybavení
  - **na pojištění, na poradenské služby, ochrana před konkurencí, technické vybavení, odbytová družstva, sociální účely**
  - **podpora prodeje**: propagace, spotřeby a další dotace

➤ **Členění dotací dle jejich účinnosti**

- **dotace prospěšné**
- **dotace pochybné**- mají za následek určitou formu zneužití dotací, týká se zejména pohledávek za utrpěnou škodu, vývozu dotací, podporu některých zahraničních investic
- **dotace zmarňené, zmařené**- nedodržení pravidel, podvody, s důsledkem škody, jejich nápravy zvyšují výkony organizací a vedou k nárůstu HDP
- **postrádané**

➤ **Členění z hlediska účetnictví a financování**

- **dotace na pořízení aktiv** - (nákup, leasing), činící problémy v dané evidenci
- **dotace vztahující se k úhradě nákladů, k výnosům**- úroky, pojištění, daně, školení
- **odpustitelné půjčky** - úroky, obdoba nevratné dotace

### 3.2 Program rozvoje venkova České republiky 2007-2013

Program rozvoje venkova České republiky (dále jen „PRV“) je nástrojem pro získání podpory poskytované Evropskou unií z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova. Program na roky 2007 až 2013 byl schválen 23. května 2007 Výborem pro rozvoj venkova Evropské Komise. Řídícím orgánem je Ministerstvo zemědělství ČR.

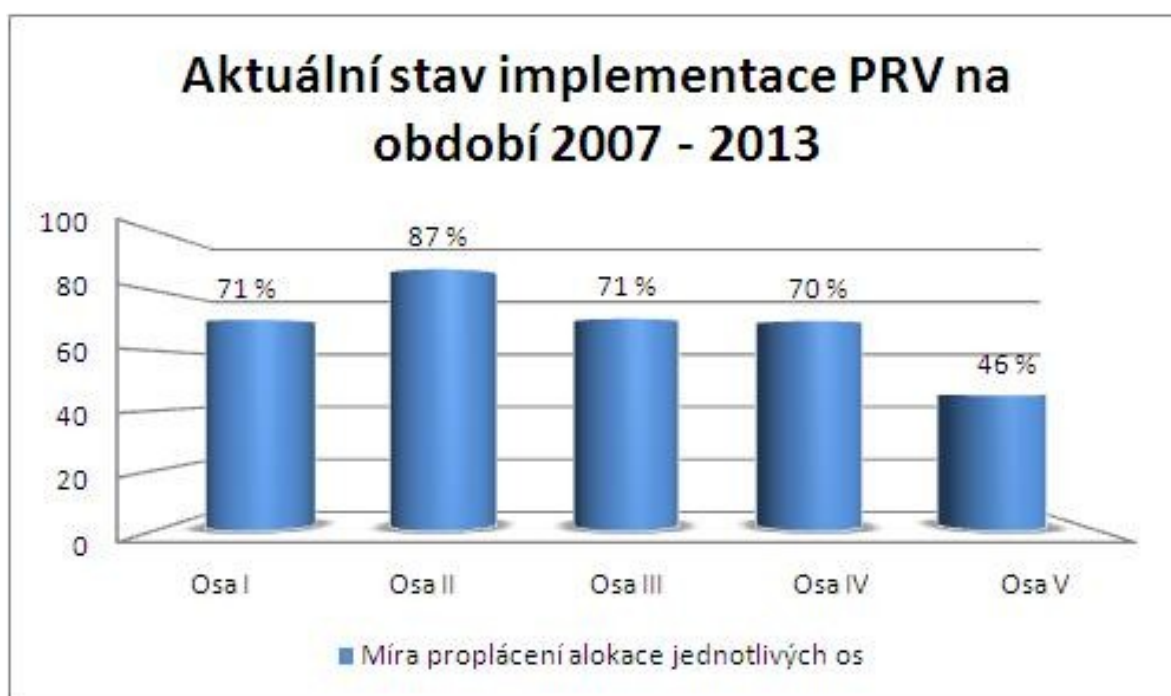
Základní složení má 4 **osy** s daným zaměřením:

- **Osa I** - zlepšení konkurenceschopnosti zemědělství, potravinářství a lesnictví
- **Osa II** - zvýšení biologické rozmanitosti, **chránit vodu a půdu a zmírnit klimatické změny**
- **Osa III** - zkvalitnění života ve venkovských oblastech a diverzifikaci hospodářství venkova
- **Osa IV** - má napomoci místním obyvatelům venkovských mikroregionů principem „zdola-nahoru“ vypracovat vlastní strategii rozvoje území, ve kterém žijí a podpořit projekty pro jeho rozvoj<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> <http://eagri.cz/public/web/mze/venkov/program-rozvoje-venkova/>

**Graf 3.1 Aktuální stav implementace PRV na období 2007-2013**



**zdroj:** <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/program-rozvoje-venkova-na-obdobi-2007/zakladni-informace/stav-implementace/>

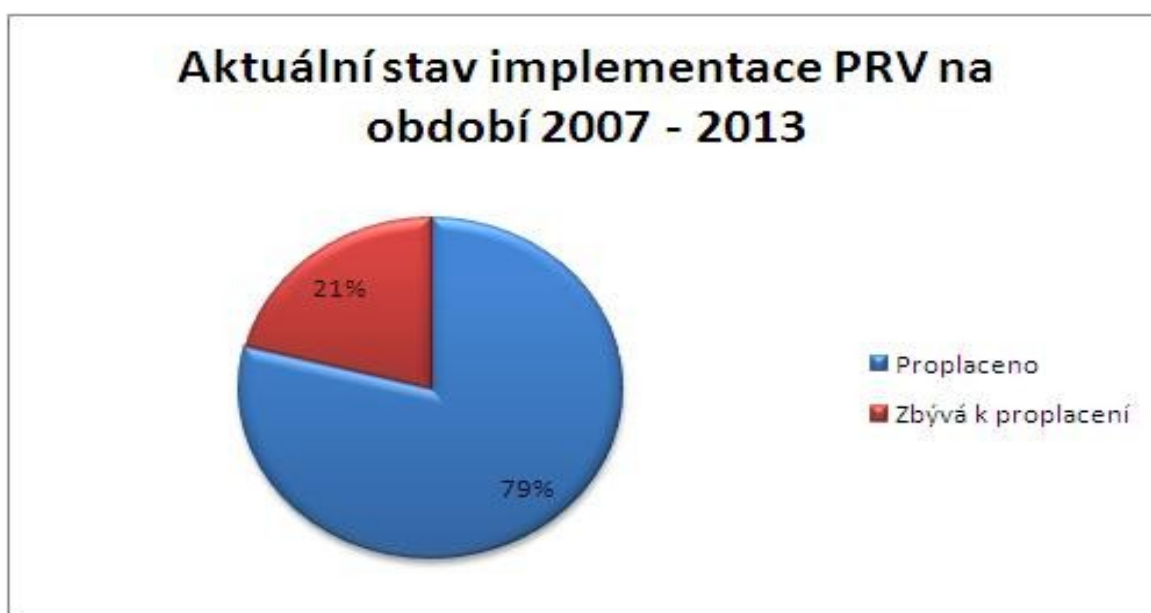
Ministerstvo zemědělství ČR zřídilo Celostátní síť pro venkov jako komunikační základnu. Činnost Sítě byla oficiálně zahájena 11. listopadu 2008. Jedná se o druh komunikace mezi členským státem a Evropskou komisí za účelem zefektivnění zpětné vazby o dopadech a naplnění jednotlivých programů rozvoje venkova.

**Tab. č. 3.1 Aktuální stav naplnění PRV v období 2007-2013**

OSY	Rozpočet PRV na 2007-2013 mil. EUR	Proplaceno	
		mil. EUR	%
Osa I	873,5	589,2	71
Osa II	1 931,0	1 657,5	87
Osa III	641,8	414,2	71
Osa IV	205,8	127,9	70
TP	18,0	7,0	39
CELKEM	3 670,1	2 795,8	76

**zdroj:** <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/program-rozvoje-venkova-na-obdobi-2007/zakladni-informace/stav-implementace/>

**Graf 3.2 Aktuální stav implementace PRV na období 2007-2013**



**zdroj:**<http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/program-rozvoje-venkova-na-obdobi-2007/zakladni-informace/stav-implementace/>

### **3.3 Program rozvoje venkova České republiky 2014-2020**

Na základě oficiálně prezentovaného prvního návrhu nařízení Evropské Komise z roku 2011 započaly přípravné práce pro tvorbu nového programového dokumentu. V první polovině roku 2012 proběhly analýzy aktuálního stavu a potřeb pro 6 prioritních oblastí stanovených Evropskou Komisí v nařízení pro rozvoj venkova. Poté proběhly diskuse nad závěry analýz s nevládními organizacemi a proběhl první výběr opatření. V druhé polovině roku 2012 docházelo k rozpracování jednotlivých opatření, byl vytvořen první draft programového dokumentu strukturovaného po kapitolách.

**Důležité kroky, které budou v rámci přípravy probíhat i nadále v roce 2013 jsou:**

- rozpracovávání programového dokumentu dle vodítek EK
- diskuse s nevládními organizacemi v rámci kulatých stolů i pracovních skupin
- koordinace s ostatními resorty (zejména MMR)
- příprava podkladů pro část Partnerské smlouvy za MZe
- projednávání v rámci institucí EU

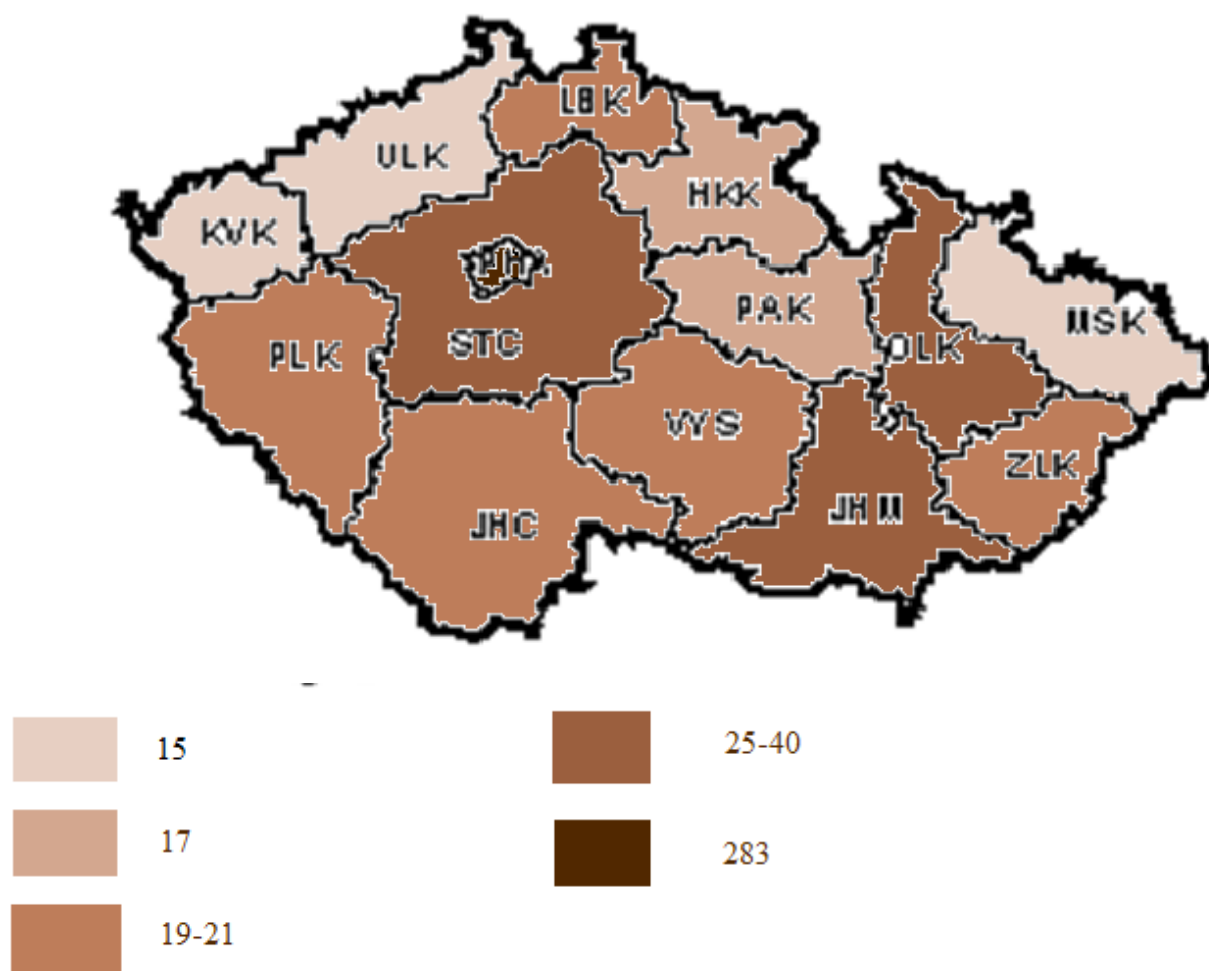
### 3.4 Datová základna

V další podkapitole bylo provedeno oceňování metodou nepřímého porovnání. Byla vytvořena databáze zemědělských pozemků. Data jsou rozdělena do 14 krajů, a to za rok 2011 a 2012 a dále za rok 2013 a 2014. Za rok 2011, 2012 a 2013, 2014 je k dispozici 40 vzorků v každém kraji. Celková analýza tedy obsahuje přes 1 100 různých zemědělských ploch. Databáze obsahuje zemědělské pozemky rozdělené do těchto kategorií:

- orná půda
- trvalý travní porost
- zahrada
- les

Dle analýzy tržních cen pozemků vznikla cenová mapa zemědělských pozemků dle průměrné ceny za m<sup>2</sup> za rok 2013 a 2014 pro ornou půdu. Nejtmavší odstín barvy znamená nejvyšší cenu za tento druh zemědělského pozemku. Naopak nejsvětlejší odstín barvy pro nejnižší cenu za m<sup>2</sup>. Nejtmavší hnědá barva patří kraji Praha, kde cena orné půdy za m<sup>2</sup> vyšplhala na 283 Kč. Naopak nejsvětlejší barvou byly označeny 3 kraje, a to Moravskoslezský, Karlovarský a Ústecký kraj, kde cena byla 15 Kč za m<sup>2</sup>. Pouze o 2 Kč více, tedy 17 Kč za m<sup>2</sup> by občan zaplatil za ornou půdu v Královéhradeckém a Libereckém kraji. Trvalý travní porost má zelenou barvu, zahrada je červená a les disponuje žlutou barvou, viz. Příloha č. 2.

Obrázek 3.1 Cenová mapa orné půdy



zdroj: <http://www.zemepis.com/smkraje.php>, vlastní zpracování



### 3.5 Výnosová metoda

Výnosová metoda je odvozena od výnosů z dané věci. Odhadce zjišťuje, jaká částka musí být v bance při daných úrokových sazbách uložena, aby byl zajištěn stejný výnos, který je realizován z pronájmu dané věci. Jedná se o analýzu budoucích výnosů z dané věci, které musí vlastník vynaložit na provoz a správné určení míry kapitalizace pomocí které se provádí přepočet na současnou hodnotu. V následující tabulce jsou uvedeny hektarové výnosy sklizně pšenice, které jsou potřeba k výpočtu výnosů. Výnos se vypočte násobením ceny za pšenici a hektarovým výnosem.

**Tab. č. 3.2 Hektarové výnosy sklizně zemědělských plodin podle krajů v České republice v roce 2012**

v tunách/ha

kraj	obiloviny celkem	z toho pšenice	výnos v Kč
Hl. m. Praha	6,08	6,27	29 085,59
Středočeský	5,70	5,83	27 044,50
Jihočeský	5,12	5,41	25 096,18
Plzeňský	5,14	5,45	25 281,73
Karlovarský	5,07	5,46	25 328,12
Ústecký	5,68	5,81	26 951,72
Liberecký	5,04	5,37	24 910,62
Královéhradecký	5,70	5,83	27 044,50
Pardubický	5,67	5,67	26 302,28
Vysočina	5,06	5,40	25 049,79
Jihomoravský	6,10	5,71	26 487,83
Olomoucký	6,02	6,08	28 204,21
Zlínský	6,14	5,90	27 369,22
Moravskoslezský	5,41	5,57	25 838,39

**zdroj:** <http://www.kurzy.cz/komodity/psenice-graf-vyvoje-ceny/>

Cena pšenice byla zjištěna na americké burze, kde je cena uvedena v jednotce bušl. 1 bušl = 27,2 kilogramů. Cena pšenice na americké burze se během roku 2012 měnila. Na začátku roku 2012 byla její cena nejvyšší, kolem 14 000 Kč za 100 bušlů, od března obilovina zlevnila na přibližně 13 000 Kč za 100 bušlů. V měsíci březnu zaznamenala nejnižší cenu, a to 10 347,04 Kč. Od července pšenice opět zdražovala, nejdříve na 12 141 Kč, poté na 13 207,76 Kč a ke konci roku 2012 se její cena snížila na 11 566,53 Kč.

V roce 2012 měly nejnižší výnosy kraje: Liberecký, Vysočina a Jihočeský kraj. Nejvyšší výnosy ze sklizně pšenice měl kraj Praha, dále to byl kraj Olomoucký a Zlínský.

**Tab. č. 3.3 Hektarové výnosy sklizně zemědělských plodin podle krajů v České republice v roce 2013 (v tunách/ha)**

kraj	obiloviny celkem	z toho pšenice	výnos v Kč
Hl. m. Praha	4,85	4,73	25 958,90
Středočeský	4,64	4,51	24 751,51
Jihočeský	4,44	4,50	24 696,63
Plzeňský	4,30	4,37	23 983,17
Karlovarský	4,38	4,55	24 971,04
Ústecký	4,65	4,52	24 806,39
Liberecký	4,30	4,40	24 147,82
Královéhradecký	4,77	4,56	25 025,92
Pardubický	4,80	4,47	24 531,99
Vysočina	4,45	4,53	24 861,27
Jihomoravský	4,09	3,28	18 001,10
Olomoucký	4,95	4,59	25 190,56
Zlínský	4,89	4,26	23 379,48
Moravskoslezský	4,51	4,31	23 653,88

**zdroj:** <http://www.kurzy.cz/komodity/psenice-graf-vyvoje-ceny/>

Hektarové výnosy sklizně pšenice v roce 2013 byly menší než v roce 2012. Nejnížší výnosy ze sklizně měly tyto kraje: Jihomoravský, Zlínský a Moravskoslezský kraj. Naopak nejvyšší výnosy ze sklizně pšenice byly zaznamenány opět v kraji Praha, druhý nejvyšší výnos v Olomouckém kraji a dále v Královehradeckém kraji.

Cena pšenice se na začátku roku 2013 pohybovala v rozmezí od 12 766,15 Kč do 12 343,97 Kč za 100 bušlů. V květnu se cena zvýšila na přibližně 13 000 Kč. Od konce června 2013 se ceny měnily, a to od 15 418,37 Kč směrem nahoru. Nejvyšší cena pšenice byla zaznamenána koncem července, a to 18 262,42 Kč za 100 bušlů. Ke konci srpna 2013 se ceny snížily na 17 523,15 Kč, ke konci roku 2013 dosáhla pšenice nejnižší ceny 14 862,90 Kč za 100 bušlů.

Výnosová metoda byla vypočtena pomocí průměrných nabídkových cen v každém kraji za rok 2012 a 2013. Výnosy se vypočtou násobením ceny za pšenici a hektarovým výnosem, který je uveden v tabulce č. 3.4. Náklady jsou 80% z účetního hlediska, kdy si zemědělec může odečíst až 80% nákladů. Mezivýsledek je míněn odečet 80% nákladů od výnosů ze sklizně a k tomuto číslu se přičtou dotace, které jsou průměrně 9 000 Kč. Výsledek je dán podílem mezivýsledku a míry kapitalizace 0,09. Tato míra kapitalizace zohledňuje riziko v zemědělské výrobě. Z pohledu farmáře je proto zvolena míra kapitalizace 0,09, namísto míry 0,03.

$$VH = \text{výnos ze sklizně} - \text{náklady} + \text{dotace} / \text{míra kapitalizace} \quad (4.1.)$$

**Tab.č. 3.4 Výpočet výnosové metody v prvních sedmi krajích ČR**

rok 2012	kraje	MSK	KVK	OLK	VYS	STC	ULS	LBK
orná půda	výnosy	23653,88	24971,04	25190,56	24861,27	24751,51	24806,39	24147,82
	náklady	18923,1	19976,83	20152,45	19889,02	19801,21	19845,11	19318,26
	dotace	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000
	mezivý.	13 731	13 994	14 038	13 972	13 950	13 961	13 830
	výsledek	<b>152564,2</b>	<b>155491,2</b>	<b>155979,0</b>	<b>155247,3</b>	<b>155003,4</b>	<b>155125,3</b>	<b>153661,8</b>
rok 2013	kraje	MSK	KVK	OLK	VYS	STC	ULS	LBK
orná půda	výnosy	25838,39	25328,12	28204,21	25049,79	27044,5	26951,72	24910,62
	náklady	20670,71	20262,5	22563,37	20039,83	21635,6	21561,38	19928,5
	dotace	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000
	mezivý	14 168	14 066	14 641	14 010	14 409	14 390	13 982
	výsledek	<b>157418,6</b>	<b>156284,7</b>	<b>162676,0</b>	<b>155666,2</b>	<b>160098,9</b>	<b>159892,7</b>	<b>155356,9</b>

**zdroj:** vlastní zpracování tabulky dle výpočtů

Po vypočtení bylo zjištěno, že výnosy v roce 2012 se pohybují v rozmezí od 140 002,4 v Jihomoravském kraji do 157 686,4 v kraji Praha. Tento fakt je způsoben nejvyšší nabídkovou cenou za ornou půdu v Praze. Ostatní hodnoty se pohybují v rozmezí od 151 954,4 do 155 979.

**Tab.č. 3.5 Výpočet výnosové metody v dalších sedmi krajích ČR**

rok 2012	kraje	ZLK	PLK	PRAHA	JHC	JHM	PAK	HKK
orná půda	výnosy	23379,48	23983,17	25958,9	24696,63	18001,1	24531,99	25025,92
	náklady	18703,58	19186,54	20767,12	19757,3	14400,88	19625,59	20020,74
	dotace	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000
	mezivý.	13 676	13 797	14 192	13 939	12 600	13 906	14 005
	výsledek	<b>151954,4</b>	<b>153295,9</b>	<b>157686,4</b>	<b>154881,4</b>	<b>140002,4</b>	<b>154515,5</b>	<b>155613,2</b>
rok 2013	kraje	ZLK	PLK	PRAHA	JHC	JHM	PAK	HKK
orná půda	výnosy	27369,22	25281,73	29085,59	25096,18	26487,83	26302,28	27044,5
	náklady	21895,38	20225,38	23268,47	20076,94	21190,26	21041,82	21635,6
	dotace	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000
	mezivý	14 474	14 056	14 817	14 019	14 298	14 260	14 409
	výsledek	<b>160820,5</b>	<b>156181,6</b>	<b>164634,6</b>	<b>155769,3</b>	<b>158861,8</b>	<b>158449,5</b>	<b>160098,9</b>

**zdroj:** vlastní zpracování tabulky dle výpočtů

Dle výpočtů bylo zjištěno, že v roce 2013 nejvyšší hodnota výnosů byla opět v kraji Praha, a to 164 634,6. Nejnižší hodnota byla 155 356,9 v Libereckém kraji. Další hodnoty se pohybovaly v rozmezí od 155 769,3 do 162 676. Hodnoty v roce 2013 byly vyšší než v předchozím roce. Největší rozdíl v hodnotách byl zaznamenán v Jihomoravském kraji, kdy hodnota v roce 2013 je vyšší o 18 859, 4. Nejmenší rozdíl byl v Karlovarském kraji, a to 793,5.

Hrubá míra kapitalizace byla vypočtena tak, že se od průměrné nabídkové ceny za pozemek odečte 20% a k danému číslu se připočítají dotace, které jsou opět 9 000 Kč. Končený výsledek je podíl mezivýsledku a nabídkové ceny po odečtení 20%.

$$\text{HMK} = \text{NC} + \text{dotace} / \text{nabídková cena} - 20\% \quad (4.2.)$$

**Tab.č. 3.6 Výpočet hrubé míry kapitalizace v prvních sedmi krajích ČR**

rok 2012	kraje	MSK	KVK	OLK	VYS	STC	ULS	LBK
orná půda	výnosy	23653,88	24971,04	25190,56	24861,27	24751,51	24806,39	24147,82
	dotace	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000
	nab.cena	336 192	758 866	479 398	580 430	308 927	398 913	719659
	mezivýs.	32653,88	33971,04	34190,56	33861,27	33751,51	33806,39	33147,82
	výsledek	<b>0,121411</b>	<b>0,055957</b>	<b>0,08915</b>	<b>0,072923</b>	<b>0,136567</b>	<b>0,105933</b>	<b>0,057576</b>
rok 2013	kraje	MSK	KVK	OLK	VYS	STC	ULS	LBK
orná půda	výnosy	25838,39	25328,12	28204,21	25049,79	27044,5	26951,72	24910,62
	dotace	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000
	nab.cena	984 365	422 576	332 565	371 807	364 571	298 493	834 257
	mezivýs.	34 838	34 328	37 204	34 050	36 045	35 952	33 911
	výsledek	<b>0,04424</b>	<b>0,101544</b>	<b>0,139838</b>	<b>0,114474</b>	<b>0,123585</b>	<b>0,150555</b>	<b>0,05081</b>

**zdroj:** vlastní zpracování tabulky dle výpočtů

Dle výpočtů bylo zjištěno, že nejnižší hodnota hrubé míry kapitalizace v roce 2012 je 0,015733 v kraji Praha a nejvyšší hodnota 0,298376 v Jihočeském kraji, tedy zaokrouhleno 1,6 % v Praze a 29,8% v Jihočeském kraji. Tento rozptyl je vysoký. V analýze se může vyskytovat pozemek nebo pozemky, které tuto hodnotu zkreslují. Ostatní hodnoty se pohybují v rozmezí od 0,032285 do 0,170124, tedy po zaokrouhlení od 3% do 17%.

**Tab.č. 3.7 Výpočet hrubé míry kapitalizace v dalších sedmi krajích ČR**

rok 2012	kraje	ZLK	PLK	PRAHA	JHC	JHM	PAK	HKK
orná půda	výnosy	23379,48	23983,17	25958,9	24696,63	18001,1	24531,99	25025,92
	dotace	9000	9000	9000	9000	9000	9000	9000
	nab.cena	805 284	1 277 027	2 777 601	141 167	409 033	246 379	648175
	mezivýs.	32379,48	32983,17	34958,9	33696,63	27001,1	33531,99	34025,92
	výsledek	<b>0,050261</b>	<b>0,032285</b>	<b>0,015733</b>	<b>0,298376</b>	<b>0,082515</b>	<b>0,170124</b>	<b>0,065619</b>
rok 2013	kraje	ZLK	PLK	PRAHA	JHC	JHM	PAK	HKK
orná půda	výnosy	27369,22	25281,73	29085,59	25096,18	26487,83	26302,28	27044,5
	dotace	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000
	nab.cena	237 010	297 403	2 720 382	253 397	247 410	366 061	325 014
	mezivýs.	36 369	34 282	38 086	34 096	35 488	35 302	36 045
	výsledek	<b>0,191813</b>	<b>0,144088</b>	<b>0,0175</b>	<b>0,168195</b>	<b>0,179297</b>	<b>0,120548</b>	<b>0,138627</b>

**zdroj:** vlastní zpracování tabulky dle výpočtů

V roce 2013 byla nejvyšší hodnota hrubé míry kapitalizace ve Zlínském kraji, a to 0,191813, tedy 19%. Nejnižší hodnota byla vypočítána opět v kraji Praha, a to 0,0175, což je po zaokrouhlení 1,8%. Další hodnoty hrubé míry kapitalizace se pohybovaly v rozmezí od 0,04424 do 0,179297, tedy po zaokrouhlení od 4% do 18%.

## 4. Komparace cen pozemků ve vybraných lokalitách

Orná půda převažuje nad ostatními pozemky v každém kraji. Druhé nejvyšší zastoupení mají zahradní pozemky, které se většinou nacházejí v zahradních osadách. Nejmenší zastoupení je v lesech. V kraji Praha za rok 2014 byl vyhledán pouze jediný lesní pozemek. Naopak v tomto kraji byl nalezen nejvyšší počet nabízených pozemků vedených jako zahrada. V Olomouckém kraji se za rok 2011 a 2012 nenachází žádná data pro lesy a v kraji Praha chybí za rok 2011 a 2012 data pro zahradu.

### 4.1 Srovnání cen zemědělských pozemků v roce 2011 až 2014

V roce 2011 a 2012 měl nejvyšší hodnoty kraj Praha. Průměrná cena za m<sup>2</sup> byla u orné půdy hodnota 272 Kč, trvalý travní porost 341 Kč a průměrná cena za lesní porost za m<sup>2</sup> byla 581 Kč. Jelikož pro kraj Praha není hodnota pro zahradu, nejvyšší průměrnou cenu měl Středočeský kraj, a to 474 Kč za m<sup>2</sup>. Druhá nejvyšší hodnota 62 Kč byla zaznamenána u orné půdy v Jihomoravském kraji, u trvalého travního porostu to byla hodnota 80 Kč za m<sup>2</sup> v Moravskoslezském kraji. Druhá nejvyšší hodnota u zahrady byla v Jihomoravském kraji, a to 347 Kč. Co se týká nejnižších hodnot, v Libereckém kraji byla vyhledána nejnižší průměrná cena za m<sup>2</sup> u orné půdy 16 Kč. V Jihomoravském kraji průměrná cena za trvalý travní porost byla pouhých 15 Kč. U zahrady byla nejnižší cena 107 Kč za m<sup>2</sup> v Plzeňském kraji a v Pardubickém kraji byla nejmenší cena za les, a to 12 Kč.

**Tab. č. 4.1 Průměrná cena za m<sup>2</sup> v každém kraji České republiky za rok 2011 a 2012**

Kč/m <sup>2</sup>	MSK	KVK	OLK	VYS	STC	ULS	LBK	ZLK	PLK	PRAHA	JHC	JHM	PAK	HKK
orná půda	35	27	30	25	22	24	16	35	20	272	21	62	23	20
TTP	80	49	35	45	24	22	35	45	39	341	24	15	47	34
zahrada	151	293	255	314	474	112	152	137	107	-	303	347	186	258
les	18	25	-	17	27	31	73	24	17	581	30	33	12	76

**zdroj:** sreality.cz, vlastní zpracování

V roce 2013 a 2014 byla situace dosti odlišná. Shoda nastala pouze v kraji Praha, kde orná půda, trvalý travní porost, zahrada a les dosahovaly nejvyšší hodnoty za průměrnou cenu za m<sup>2</sup>. U orné půdy byla cena za m<sup>2</sup> 283 Kč, což bylo o 11 Kč více než v minulých dvou letech. U trvalého travního porostu se ceny lišily o 80 Kč, kdy za rok 2013 a 2014 byla cena 261 Kč. Jelikož pro rok 2012 a 2013 nemáme hodnoty pro zahradu, nemůžeme s novější hodnotou srovnávat. Průměrná cena za m<sup>2</sup> byla v kraji Praha pro rok 2013 a 2014 408 Kč. Cena za les v roce 2013 a 2014 vyšplhala na rovných 500 Kč, což je nižší hodnota o 81 Kč oproti minulým létům. Druhá nejvyšší hodnota u orné půdy byla zaznamenána v Jihomoravském kraji, a to 28 Kč za m<sup>2</sup>. V Jihomoravském kraji s 49 Kč byla druhá nejvyšší hodnota u trvalého travního porostu. Druhá nejvyšší hodnota u zahrady byla také ve Středočeském kraji s 399 Kč a u lesního pozemku byla druhá nejvyšší hodnota v Karlovarském kraji, a to 83 Kč za m<sup>2</sup>.

Nejnižší hodnoty byly oproti roku 2011 a 2012 zcela odlišné. Nejnižší hodnota s cenou 15 Kč byla vyhledána hned ve třech krajích - v Moravskoslezském, Karlovarském a Ústeckém kraji. Nejnižší cena za m<sup>2</sup> u lesního pozemku byla zaznamenána v Ústeckém kraji, a to s průměrnou cenou 14 Kč. Zahrada měla nejnižší průměrnou cenu za m<sup>2</sup> ve Zlínském kraji, a to 136 Kč. Ve srovnání s předešlými léty se snížila tato hodnota pouze o symbolickou 1 Kč. Trvalý travní porost měl nejnižší hodnotu v kraji Vysočina s 18 Kč za m<sup>2</sup>.

**Tab. č.4.2 Průměrná cena za m<sup>2</sup> v každém kraji České republiky za rok 2013 a 2014**

Kč/m <sup>2</sup>	MSK	KVK	OLK	VYS	STC	ULS	LBK	ZLK	PLK	PRAHA	JHC	JHM	PAK	HKK
orná půda	15	15	22	21	26	15	19	20	19	283	21	28	17	17
TTP	32	32	40	18	37	25	22	21	25	261	41	49	27	22
zahrada	209	322	354	345	399	233	259	136	385	408	295	232	174	318
les	23	49	19	26	23	14	26	26	29	500	38	27	19	32

**zdroj:** sreality.cz, vlastní zpracování

V roce 2013 a 2014 v každém kraji bylo zaznamenáno 40 hodnot rozdělených na ornou půdu, trvalý travní porost, zahradu a les. V **Moravskoslezském kraji** bylo zaznamenáno 11 pozemků orné půdy. V této kategorii byla zjištěna nejvyšší cena za m<sup>2</sup> v obci Zbyslovice, kdy pozemek měří 7 841 m<sup>2</sup> a jeho cena je 210 000 Kč, cena za m<sup>2</sup> je 27 Kč. Nejnižší cena za m<sup>2</sup> byla v obci Slatina u Bílovce, a to 9,94 Kč. Dále v kategorii trvalý travní

porost je 10 pozemků. Nejvyšší cena za m<sup>2</sup> byla 59 Kč v obci Palkovice, kde se poblíž nachází lyžařské středisko. Nejnižší cena byla 14 Kč za m<sup>2</sup> v obci Budišovice. V sekci zahrada se cena pohybovala v rozmezí od 137 Kč za m<sup>2</sup> v Žilině u Nového Jičína až po 925 Kč za zahradu včetně patrové chatky. U lesního pozemku byla nejnižší hodnota zaznamenána opět v Žilině, a to 11 Kč za m<sup>2</sup> za listnatý les. Nejvyšší cena 25 Kč za m<sup>2</sup> za listnatý les v Šenově a taktéž za les v obci Stráník.

**V Karlovarském kraji** v sekci orná půda je 12 vzorků. Nejvyšší cena za m<sup>2</sup> byla 78 Kč v obci Horní Slavkov. Nejnižší cena 6 Kč byla zaznamenána na pozemku v Toužimi. U trvalého travního porostu byla naměřena nejvyšší cena, a to 78 Kč za m<sup>2</sup> v obci Anenská Ves a v obci Šindelová. Obě tato města se nacházejí v okrese Sokolov. Další ceny trvalého travního porostu se pohybovaly od 16 Kč do 78 Kč za m<sup>2</sup>. Dále je 11 pozemků v sekci zahrada, kde nejvyšší cena byla vyhledána u pozemku v obci Kyselka za 652 Kč. Jedná se o zahradu v blízkosti řeky Olše. Nejnižší cena byla u pozemku v Rovné za pouhých 68 Kč za m<sup>2</sup>. Analýza obsahuje pouze 3 lesní pozemky, kdy se cena za m<sup>2</sup> pohybuje od 17 Kč do 414 Kč. V Karlovarském kraji byl značný problém nalézt pozemky kategorie les. Za rok 2013 a 2014 se v analýze nacházejí pouze dva lesní pozemky.

**V Olomouckém kraji** máme v analýze 15 pozemků orné půdy. Cena se pohybuje v rozmezí od 12 Kč do 64 Kč za ornou půdu v obci Prostějov. U trvalého travního porostu byla zaznamenána nejvyšší průměrná cena 80 Kč za m<sup>2</sup> v obci Branná, okres Šumperk. Nejnižší cena za tento typ zemědělského pozemku byla 19 Kč za m<sup>2</sup>. Cena za m<sup>2</sup> zahrady se pohybuje od 120 Kč až po 795 Kč za zahradu v obci Loučná nad Desnou, kde naproti zahradního pozemku se nachází sjezdovka a lyžařský areál Oáza. U poslední kategorie byl vyhledán lesní pozemek s nejvyšší cenou za m<sup>2</sup> v obci Velké Losiny za 42 Kč a pozemek s nejnižší cenou 10 Kč za m<sup>2</sup> v obci Tršice.

**V kraji Vysočina** bylo zaznamenáno 11 pozemků orné půdy. Nejvyšší hodnota byla u orné půdy v obci Hamry nad Sázavou a také v obci Dalečín, kdy cena byla u obou pozemků 50 Kč za m<sup>2</sup>. Nejnižší cena orné půdy byla 15 Kč za m<sup>2</sup> v obci Věcov a také za pozemek v obci Habry, okres Havlíčkův Brod. Ve třech obcích - v Chřenovicích, v Sejřeku a ve Vříšti byla zaznamenána nejvyšší cena za m<sup>2</sup> v sekci trvalý travní porost. Naopak nejnižší cena byla 10 Kč za m<sup>2</sup> za pozemek na okraji obce. V sekci zahrada dosáhla nejvyšší hodnoty cena na 938 Kč v obci Stařečka, zahrada je umístěna v nádherné rekreační oblasti. 62 Kč za m<sup>2</sup> je nejnižší průměrná cena za m<sup>2</sup> za zahradu ve Valašském Meziříčí. Ceny za les jsou různorodé, pohybují se od 12 Kč do 267 Kč za les u rybníka v Uhelné Příbrami.



**Středočeský kraj** disponuje 11 pozemky vedenými jako orná půda, 8 pozemky jako trvalý travní porost, 15 pozemky jako zahrada a 4 pozemky vedenými jako les. V obci Radětice byla zjištěna nejvyšší hodnota u orné půdy, a to 42 Kč za m<sup>2</sup>. Nejnižší cena byla v obci Nosálov za 14 Kč za m<sup>2</sup>. U trvalého travního porostu nejvyšší hodnota dosáhla na 124 Kč za pozemek blízko chatové oblasti. Nejnižší cena byla pouhých 12 Kč za m<sup>2</sup> za trvalý travní porost v obci Vlkovice. V kategorii zahrada se nejvyšší hodnota vyšplhala na 650 Kč za m<sup>2</sup> za zahradu v klidné části obce Osek. Za zahradu se vzrostlými ovocnými stromky a okrasnými dřevinami v obci Chlístovice bylo požadováno pouhých 124 Kč za m<sup>2</sup>. Ceny za m<sup>2</sup> za lesní porost se pohybovaly v rozmezí od 12 Kč až po 25 Kč za les na samotě v obci Kutná Hora.

**V Ústeckém kraji** bylo zaznamenáno 11 pozemků vedených jako orná půda, 8 pozemků jako trvalý travní porost, 13 pozemků jako zahrada a 6 pozemků jako les. U orné půdy byly hodnoty téměř shodné, nejvyšší cena byla 30 Kč za m<sup>2</sup>, nejnižší cena byla 12 Kč za m<sup>2</sup>. U trvalého travního porostu byla nejvyšší hodnota u pozemku v obci Malé Březno za 200 Kč za m<sup>2</sup>. Nejnižší cena byla pouhých 9 Kč za m<sup>2</sup>. Ceny za m<sup>2</sup> u pozemků vedené jako zahrada byly odlišné, pohybovaly se od 95 Kč do 666 Kč za m<sup>2</sup> za zahradní pozemek, který se rozprostírá v zahrádkářské kolonii 50 metrů od řeky Labe. Nejnižší cena za lesní porost byla 11 Kč ve Vlčí Hoře, naopak nejvyšší cena byla 27 Kč za les, kde převažuje Olše v obci Polepy, okres Litoměřice.

**V Libereckém kraji** se ceny za m<sup>2</sup> u orné půdy razantně nelišily. Jejich rozpětí bylo od 14 Kč do 34 Kč za m<sup>2</sup> za ornou půdu v obci Železný Brod. Nejvyšší cena za m<sup>2</sup> byla u trvalého travního porostu 75 Kč v obci Pihel. Naopak nejnižší hodnota byla 12 Kč za m<sup>2</sup> za pozemky v Arnultovicích a Blíževedlách. U pozemků vedených jako zahrady nenastal velký cenový výkyv. 150 Kč za m<sup>2</sup> je nejnižší cena za m<sup>2</sup> za zahradu v Liberci, kde na pozemku protéká potok. Naopak v jiné části Liberce v blízkosti sídliště a řadových domů se nachází zahrada za 440 Kč za m<sup>2</sup>. U lesních pozemků se ceny pohybovaly v rozmezí od 11 Kč za m<sup>2</sup> za les, který se nachází v obci Noviny pod Ralskem až po 56 Kč za m<sup>2</sup> za smrkový les, který je starý 100 let.

**U Zlínského kraje** je k dispozici 12 pozemků vedených jako orná půda, 7 jako trvalý travní porost, 13 vedených jako zahrada a 6 jako les. U orné půdy nebyly razantní výkyvy. Nejnižší cena byla 11 Kč za m<sup>2</sup> u dvou pozemků, a to v obci Pitín a Kunovice. Nejvyšší cena v obci Lhotka nad Bečvou za 47 Kč za m<sup>2</sup>. U trvalého travního porostu byly ceny více odlišné. Nejvyšší hodnotu dosáhl pozemek v Košíkách za 69 Kč za m<sup>2</sup>, který je ve svažitém terénu. Nejnižší cenové podání měl pozemek v Jarcové, okres Vsetín, a to

za 9 Kč za m<sup>2</sup>. V sekci zahrada byla nejnižší cena 46 Kč za pozemek v Kroměříži, naopak nejvyšší cena dosáhla na 564 Kč za m<sup>2</sup> za zahradu s ovocnými stromy v Luhačovicích. U lesního porostu nebyly velké výkyvy, ceny za m<sup>2</sup> se pohybovaly od 15 Kč do 37 Kč za m<sup>2</sup>. Výjimkou byl lesní pozemek ve Vsetíně, který je již po těžbě a jeho cena za m<sup>2</sup> byla pouhých 6 Kč. Tato cena je nejnižší cenou za m<sup>2</sup> v České republice za celé období spolu s lesním pozemkem v Úboči, kdy cena byla také 6 Kč za m<sup>2</sup>.

**V Plzeňském kraji** bylo 14 pozemků vedených jako orná půda. U těchto pozemků byla zaznamenána nejvyšší cena 93 Kč za m<sup>2</sup> za ornou půdu, která se nachází v klidné lokalitě obce Plasy. Naopak nejnižší ceny dosáhla orná půda v Kbelu za 11 Kč za m<sup>2</sup>. V kategorii trvalého travního porostu byly pouze 4 hodnoty v rozmezí od 18 Kč do 50 Kč za m<sup>2</sup> za pozemek v obci Svrčovec, okres Klatovy. Zahradních pozemků bylo celkem 17. U těchto pozemků byla nejvyšší hodnota 882 Kč za m<sup>2</sup> za zahradu v Chrástu s vlastní studnou, bazénem, skleníkem a malou chatičkou. Nejnižší cena zahrady byla 109 Kč za m<sup>2</sup> za zahradu v obci Dlouhá Ves. Celkem byly zaznamenány 3 lesní pozemky, kdy nejnižší cena byla 6 Kč za m<sup>2</sup> za lesní pozemek v Úboči, který již byl zmíněn a nejvyšší cena 49 Kč za m<sup>2</sup> za les v obci Týřovice.

**V kraji Praha** byly nejvyšší hodnoty ze všech krajů. U orné půdy vyšplhala cena za pozemek obklopený zelení na 945 Kč za m<sup>2</sup>, který se nachází v pražské čtvrti Troja. Nejnižší cena byla pouze 32 Kč za m<sup>2</sup> za ornou půdu v Praze 9, ve Víně. Cenový rozdíl mezi těmito pozemky je 913 Kč za m<sup>2</sup>. U trvalého travního porostu byly ceny nižší, jejich cenové rozmezí se pohybovalo od 188 Kč do 372 Kč za m<sup>2</sup> za pozemek v Horních Počernicích. V kategorii zahrad máme 17 pozemků. Ceny jsou dosti odlišné. Nejvyšší cena byla za zahradu v Cholupici za 1 272 Kč za m<sup>2</sup>, kde se nachází zahrada s chatkou, sklepem a skleníkem. Nejnižší cena byla za zahradu v Kolovratech za 343 Kč za m<sup>2</sup>, kolem které se nachází cyklostezky. U lesního porostu byl vyhledán pouze jeden lesní pozemek za 500 Kč za m<sup>2</sup> ve Strašnicích.

**V Jihočeském kraji** bylo zaznamenáno 13 pozemků vedených jako orná půda, 10 pozemků jako trvalý travní porost, 9 pozemků vedených jako zahrada a 6 lesních pozemků. U orné půdy byla zjištěna 1 vysoká hodnota, a to pozemek za 99 Kč za m<sup>2</sup>, který se nachází v obci Hůry. U trvalého travního porostu byla nalezena nejvyšší hodnota za pozemek na samotě opět v obci Hůry, a to za 89 Kč za m<sup>2</sup>. Nejnižší cena byla 15 Kč za m<sup>2</sup> za trvalý travní porost, který se nalézá u rekreačního areálu Milavy. Ceny za zahradní pozemky byly od 115 Kč za zahradu na konci chatové osady až po 646 Kč za m<sup>2</sup> za zahradu v obci Planá, na které se nachází stavební buňka na betonovém podkladu. Lesní pozemky se zásadně

v cenách nelišily. Nejvyšší cena byla za les v hodnotě 58 Kč za m<sup>2</sup>, nejnižší cena byla 23 Kč za m<sup>2</sup> za smrkový les.

**V Jihomoravském kraji** bylo vyhledáno 16 pozemků vedených jako orná půda, 4 trvalé travní porosty, 13 pozemků vedených jako zahrada a 5 pozemků jako lesní porost. U orné půdy byly ceny značně odlišné. Nejdražší pozemek byl za 338 Kč za m<sup>2</sup>, který se nachází v obci Vinory, okres Hodonín. Nejlevnější pozemky byly prodány za 13 Kč za m<sup>2</sup> v obci Kostice a Hrubá Vrbka. V kategorii trvalý travní porost se ceny za m<sup>2</sup> pohybovaly od 39 Kč do 50 Kč za pozemek v Lančově. Nejvyšší hodnota u zahradních pozemků byla 465 Kč za m<sup>2</sup> za zahradu blízko malebného potoku u Leskavy, naopak nejnižší cena byla 95 Kč za m<sup>2</sup> za zahradu ve velice klidné části města Mouřínov. Nejnižší cena za m<sup>2</sup> u lesního pozemku byla pouhých 6 Kč za les, který je z části vytěžen, uklizen a vypálen, naopak nejvyšší cena byla 100 Kč za smíšený les, který je připraven k těžbě.

**Pardubický kraj** disponuje pozemky vedenými jako orná půda s počtem 13, dále je v tomto kraji 6 pozemků vedených jako trvale travní porost, 12 pozemků vedených jako zahradní porost a 7 lesních pozemků. Nejvyšší cena za m<sup>2</sup> u orné půdy byla 35 Kč za pozemek v Třemošnici, nejnižší cena byla 12 Kč u pozemků v obci Bezděčín a v Lukavicích. U trvalého travního porostu nejvyšší hodnota vyšplhala na 59 Kč za m<sup>2</sup> za pozemek ve Starém Městě. Nejnižší cena byla pouhých 7 Kč za m<sup>2</sup>, kdy pozemek lze užívat jako prostor střelnice nebo zahradnictví. Nejvyšší hodnota za zahradní pozemek dosáhla na 767 Kč za m<sup>2</sup>, kdy se na tomto pozemku ve Vejvanovicích nachází chatka. Nejmenší hodnota za m<sup>2</sup> byla zahrada za 80 Kč v Nemošicích v okrese Pardubice. U lesních pozemků se ceny za m<sup>2</sup> pohybovaly od 15 Kč do 40 Kč za smíšený les.

**V Královéhradeckém kraji** je v analýze k dispozici 15 pozemků vedených jako orná půda, 6 trvalých travních porostů, dále 12 pozemků vedených jako zahrada a 5 lesních pozemků. U orné půdy nejvyšší cena za m<sup>2</sup> byla 47 Kč za zemědělský pozemek na okraji obce Vitiněves, dále se ceny pohybovaly od 11 Kč do 30 Kč. U trvalého travního porostu byly průměrné ceny za m<sup>2</sup> v rozmezí od 11 Kč do 48 Kč za pozemek v obci Kratonohy, který je situován blízko dálnice. Nejvyšší cena za zahradní pozemek byla 890 Kč za zahradu v Libčanech, kde je krásný výhled do kraje, naopak nejnižší 90 Kč za m<sup>2</sup> byla za zahradu ve Vítězné nedaleko lesů. Nejvyšší cena za smíšený les byla 47 Kč za m<sup>2</sup>, naopak nejnižší cena 60 Kč byla za les v Borohrádku, a to za 19 Kč za m<sup>2</sup>.

## 4.2 Srovnání cen s průměrným pozemkem v České republice

V této kapitole byl vypočten průměrný pozemek za celou Českou republiku pro jednotlivé půdní pozemky. Data byla využita pro srovnání s ostatními kraji v České republice. V následující tabulce je pro každý druh zemědělské půdy plocha v m<sup>2</sup>, celková nabídková cena za pozemek a cena vypočtená za m<sup>2</sup>. Všechny údaje jsou v Kč.

**Tab. č. 4.3 Průměrný pozemek vypočtený za celou Českou republiku**

půda	plocha v m <sup>2</sup>	cena	cena za m <sup>2</sup> v Kč
orná půda	21 559	573 379	27
TTP	10 227	400 166	39
zahrada	1 403	401 529	286
les	14 080	846 072	60

**zdroj:** sreality.cz, vlastní zpracování

Tyto hodnoty byly vypočteny pomocí vzorců v Excelu funkcí průměru ze všech zemědělských pozemků dle krajů České republiky. Jestliže se vypočte průměrný pozemek v roce 2013 a 2014 vedený jako orná půda za celou Českou republiku, tento pozemek bude mít plochu 21 559 m<sup>2</sup>. Cena tohoto pozemku by byla 573 379 Kč, tedy cena za m<sup>2</sup> by vycházela na 27 Kč. Trvalý travní porost by měl plochu 10 227 m<sup>2</sup>, celková cena by byla 400 166 Kč a cena za m<sup>2</sup> by vycházela na 39 Kč. U zahradního pozemku by cena za m<sup>2</sup> vycházela 286 Kč, kdy plocha tohoto pozemku by byla 1 403 m<sup>2</sup> a celková cena za tuto zahradu by byla 401 529 Kč. U lesního pozemku je vyšší plocha, a to 14 080 m<sup>2</sup>. Celková cena za tuto zemědělskou plochu by byla 846 072 Kč a cena za m<sup>2</sup> by vyšla na 60 Kč. V dalším textu jsou tabulky jednotlivých krajů České republiky, kde se nacházejí různé kategorie zemědělských pozemků. Tyto tabulky slouží pro lepší orientaci a pro srovnání s průměrným pozemkem za Českou republiku.

**Tab. č. 4.4 Průměrné hodnoty pozemků v Moravskoslezském kraji**

<b>Moravskoslezský kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	64 425	984 365	15
trvalý travní porost	6 024	190 122	32
zahrada	760	159 083	209
les	14 699	340 524	23

**zdroj:** sreality.cz, vlastní zpracování

V porovnání s Moravskoslezským krajem je cena za m<sup>2</sup> za ornou půdu v České republice vyšší o 12 Kč. Rozdíl mezi celkovou cenou za pozemek je 410 986 Kč, průměrný pozemek v ČR je o 41 % levnější než průměrný pozemek vedený jako orná půda. Největší cenový rozdíl mezi danými pozemky je u lesního porostu. Cenový rozdíl mezi pozemky je 505 548 Kč, kdy je u ceny za m<sup>2</sup> rozdíl 37 Kč. U průměrné ceny za m<sup>2</sup> u trvalého travního porostu a zahrady je cena téměř shodná s pozemkem za Českou republiku, odlišuje se celkovou cenou a hlavně plochou. Jak již bylo zmíněno, v Moravskoslezském kraji v sekci orná půda se nachází nejnižší cena za m<sup>2</sup>, a to 15 Kč.

**Tab. č. 4.5 Průměrné hodnoty pozemků v Karlovarském kraji**

<b>Karlovarský kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	27 753	422 576	15
trvalý travní porost	6 024	190 122	32
zahrada	996	320 873	322
les	11 748	580 000	49

**zdroj:** sreality.cz, vlastní zpracování

U Karlovarského kraje je u orné půdy cena za m<sup>2</sup> nižší o 12 Kč. Plochou se pozemek vypočtený za celou Českou republiku téměř shoduje s ornou půdou v Karlovarském kraji. Razantní rozdíl je v celkové ceně za trvalý travní porost. U této zemědělské půdy je rozdíl 210 044 Kč, to je 52%. Ovšem cena za m<sup>2</sup> v Karlovarském kraji je u trvalého travního pozemku nižší pouze o 7 Kč. U zahradního pozemku je cena za m<sup>2</sup> téměř shodná. Hodnoty se liší u celkové ceny a u plochy. U celkové ceny je rozdíl 80 656 Kč, u plochy je rozdíl 407 m<sup>2</sup>.

Co se týká lesního pozemku v České republice, celková cena je téměř dvojnásobná než v Karlovarském kraji, tedy i cena za m<sup>2</sup>, kdy rozdíl mezi těmito pozemky je 11 Kč za m<sup>2</sup>. Jestliže bychom chtěli srovnat plochu u těchto pozemků, lesní pozemek v České republice je větší o necelé 3 000 m<sup>2</sup>.

**Tab. č. 4.6 Průměrné hodnoty pozemků v Olomouckém kraji**

<b>Olomoucký kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	14 947	332 565	22
trvalý travní porost	7 096	285 169	40
zahrada	1 272	450 531	354
les	29 491	546 875	19

**zdroj:** sreality.cz, vlastní zpracování

V Olomouckém kraji u orné půdy nenastal razantní rozdíl mezi hodnotami ve srovnání s průměrným pozemkem v České republice, pouze u celkové ceny. Celková cena za ornou půdu v České republice je větší o 240 814 Kč. Co se týká plochy, pozemek v České republice je větší o 6 612 m<sup>2</sup>. U trvalého travního porostu jsou hodnoty plochy a celkové ceny vyšší v České republice, cena za m<sup>2</sup> je pouze o 1 Kč menší v Olomouckém kraji. U zahrady neshledáváme razantní výkyvy, hodnoty jsou ve všech kategoriích téměř shodné. Zato u lesního porostu nastávají razantní rozdíly. Plochou je les v České republice menší o 15 411 m<sup>2</sup>. U celkové ceny je rozdíl mezi těmito lesy 299 197 Kč, kdy pozemek v České republice je dražší. Z toho vyplývá, že i cena za m<sup>2</sup> je vyšší, a to o 41 Kč za m<sup>2</sup>. Spolu s Pardubickým krajem má lesní pozemek druhou nejnižší cenu za m<sup>2</sup> v České republice za rok 2013 a 2014.

**Tab. č. 4.7 Průměrné hodnoty pozemků v Olomouckém kraji**

kraj Vysočina	Ø plocha	Ø cena	Ø cena za m <sup>2</sup>
orná půda	18 098	371 807	21
trvalý travní porost	15 658	275 437	18
zahrada	662	228 300	345
les	13 372	352 350	26

**zdroj:** sreality.cz, vlastní zpracování

U orné půdy vidíme rozdíl u plochy a větší rozdíl u celkové ceny. Orná půda je větší v České republice o 3 461 m<sup>2</sup>, než je tomu v kraji Vysočina. Celková cena je opět vyšší v České republice, než na Vysočině, a to o 201 572 Kč, to je téměř 36%. Zatímco u trvalého travního porostu je větší plocha u pozemku na Vysočině, ostatní hodnoty jsou vyšší v České republice. Celková cena za trvalý travní porost je vyšší o 124 729 Kč a cena za m<sup>2</sup> o 21 Kč. U zahrady jsou hodnoty v České republice za plochu a celkovou cenu vyšší, ale cena za m<sup>2</sup> je vyšší na Vysočině - pouze o 59 Kč za m<sup>2</sup>. Všechny hodnoty u lesního porostu jsou vyšší v České republice. U plochy je rozdíl 708 m<sup>2</sup>, u celkové ceny je rozdíl 493 722 Kč a rozdíl u ceny za m<sup>2</sup> je 34 Kč.

**Tab. č. 4.8 Průměrné hodnoty pozemků ve Středočeském kraji**

Středočeský kraj	Ø plocha	Ø cena	Ø cena za m <sup>2</sup>
orná půda	13 950	364 571	26
trvalý travní porost	6 069	224 677	37
zahrada	1 442	575 083	399
les	20 103	454 762	23

**zdroj:** sreality.cz, vlastní zpracování

Ve Středočeském kraji se u orné půdy lišila plocha a celková cena. U orné půdy v České republice byla plocha o 7 609 m<sup>2</sup> větší a celková cena za zemědělský pozemek o 316 465 Kč vyšší. Cena za m<sup>2</sup> se lišila pouze o 208 808 Kč. U trvalého travního porostu byly hodnoty pro pozemek v České republice vyšší, co se týče plochy a celkové ceny. Plocha u tohoto zemědělského pozemku byla o 8 785 m<sup>2</sup> větší a celková cena byla vyšší o 114 997 Kč než ve Středočeském kraji. Ve Středočeském kraji tento průměrný zemědělský pozemek byl levnější pouze o 2 Kč za m<sup>2</sup>. U zahrady byla cena za m<sup>2</sup> vyšší ve Středočeském kraji, a to o 113 Kč. Co se týče celkové ceny, zahradní pozemek v České republice byl oproti Středočeskému kraji levnější o 173 554 Kč. U lesního pozemku ve Středočeském kraji byla hodnota vyšší pouze u plochy. Pozemek ve Středočeském kraji byl větší o 6 023 m<sup>2</sup>. Ostatní hodnoty byly vyšší v České republice. U celkové ceny je rozdíl 391 310 Kč, 37 Kč u ceny za m<sup>2</sup>.

**Tab. č. 4.9 Průměrné hodnoty pozemků v Ústeckém kraji**

Ústecký kraj	Ø plocha	Ø cena	Ø cena za m <sup>2</sup>
orná půda	19 890	298 493	15
trvalý travní porost	15 211	375 284	25
zahrada	1 293	301 577	233
les	12 677	175 399	14

**zdroj:** sreality.cz, vlastní zpracování

Plocha u orné půdy byla v Ústeckém kraji i v České republice téměř na stejné úrovni. Hodnoty se lišily hlavně v celkové ceně. Konečná cena orné půdy v České republice byla o 274 886 Kč vyšší než v Ústeckém kraji. Cena za m<sup>2</sup> byla vyšší o 12 Kč. U trvalého travního porostu se opět lišily hodnoty celkové ceny a ceny za m<sup>2</sup>. Opět tyto hodnoty byly vyšší u České republiky, a to o 24 882 Kč u celkové ceny a cena za m<sup>2</sup> byla vyšší o 14 Kč. Plocha u zahradního pozemku nebyla razantně větší. Plocha zahrady byla větší v České republice pouze o 110 m<sup>2</sup>. Rozdíl nastal opět u celkové ceny, a to 99 952 Kč. U průměrné ceny za m<sup>2</sup> byla hodnota u České republiky vyšší o 53 Kč za m<sup>2</sup>. U lesního pozemku byla situace stejná. Velký rozdíl nastal u celkové ceny, kdy konečná cena v Ústeckém kraji byla o 670 673 Kč menší a cena za m<sup>2</sup> byla nižší o 46 Kč. Plocha u tohoto zemědělského pozemku byla větší v České republice o 1 403 m<sup>2</sup>.



**Tab. č. 4.10 Průměrné hodnoty pozemků v Libereckém kraji**

<b>Liberecký kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	43 532	834 257	19
trvalý travní porost	13 299	295 642	22
zahrada	1 173	303 771	259
les	15 788	416 747	26

**zdroj:** srealty.cz, vlastní zpracování

Hodnoty v Libereckém kraji u orné půdy jsou všechny odlišné. Plocha a celková cena v Libereckém kraji je vyšší než v České republice, naopak nižší je cena za m<sup>2</sup>. Cena za m<sup>2</sup> v Libereckém kraji je nižší o 8 Kč. Rozdíl v celkové ceně za ornou půdu je 260 878 Kč. U trvalého travního porostu je v Libereckém kraji větší plocha než v České republice, a to o 3 072 m<sup>2</sup>, ostatní hodnoty má vyšší Česká republika. V celkové ceně je rozdíl 104 524 Kč, v ceně za m<sup>2</sup> je rozdíl 17 Kč. U zahradního pozemku nenastaly velké rozdíly, pouze v celkové ceně, kdy konečná cena za zahradu v České republice je o 97 758 Kč vyšší. Cena za m<sup>2</sup> je vyšší opět v České republice, a to o 27 Kč. Lesní pozemek má větší plochu v Libereckém kraji o 1 708 m<sup>2</sup>. Větší rozdíl máme v konečné ceně, kdy cena za les v České republice je vyšší o 429 325 Kč a cena za m<sup>2</sup> je vyšší o 34 Kč.

**Tab. č. 4.11 Průměrné hodnoty pozemků ve Zlínském kraji**

<b>Zlínský kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	12 094	237 010	20
trvalý travní porost	14 478	300 215	21
zahrada	2 683	364 898	136
les	13 141	336 670	26

**zdroj:** srealty.cz, vlastní zpracování

Ve Zlínském kraji u orné půdy jsou všechny hodnoty nižší než hodnoty v České republice. Největší rozdíl nastává u celkové ceny, kdy se rozdíl vyhouplnul na 336 369 Kč.

Cena za m<sup>2</sup> za tento typ zemědělského pozemku byla vyšší pouze o 7 Kč. U trvalého travního porostu je opět rozdíl u celkové ceny a ceny za m<sup>2</sup>. Rozdíl mezi plochami u trvalého travního porostu je téměř jedna třetina. U tohoto zemědělského pozemku je nižší cenový rozdíl, a to 99 991 Kč. Rozdíl u ceny za m<sup>2</sup> je oproti Zlínskému kraji 18 Kč. U zahrady jsou hodnoty opět všechny odlišné. Plocha u zahradního pozemku je vyšší ve Zlínském kraji o pouhých 1 280 m<sup>2</sup>. Naopak celková cena je vyšší v České republice, a to pouze o 36 631 Kč. Cena za m<sup>2</sup> je vyšší o 150 Kč. U lesního pozemku je největší rozdíl v celkové ceně a v ceně za m<sup>2</sup>. Celková cena je ve Zlínském kraji opět nižší, rozdíl je 509 402 Kč. U průměrné ceny za m<sup>2</sup> je les v České republice dražší o 34 Kč.

**Tab. č. 4.12 Průměrné hodnoty pozemků v Plzeňském kraji**

Plzeňský kraj	Ø plocha	Ø cena	Ø cena za m <sup>2</sup>
orná půda	15 957	297 403	19
trvalý travní porost	6 795	170 523	25
zahrada	1 770	681 251	385
les	14 223	412 899	29

**zdroj:** sreality.cz, vlastní zpracování

V Plzeňském kraji u orné půdy jsou všechny hodnoty nižší než v České republice. Největší rozdíl je v celkové ceně, a to 277 976 Kč, tedy téměř o polovinu. Plocha za ornou půdu v České republice je vyšší o 5 602 m<sup>2</sup>. Trvalý travní porost má opět v Plzeňském kraji menší plochu a nižší celkovou cenu o 229 643 Kč. Cena za m<sup>2</sup> je v Plzeňském kraji opět nižší než v České republice, a to o 14 Kč za m<sup>2</sup>. U zahradního pozemku je plocha obou pozemků téměř shodná, v Plzeňském kraji je celková cena u zahrady vyšší o 279 722 Kč. Také cena za m<sup>2</sup> je vyšší než v České republice, a to o 99 Kč. Lesní pozemek v České republice má všechny hodnoty vyšší než les v Plzeňském kraji kromě plochy. Plocha u lesního porostu je vyšší o 143 m<sup>2</sup>. Rozdíl v konečné ceně je 443 173 Kč. Cena za m<sup>2</sup> je vyšší v České republice, a to o 31 Kč.

**Tab. č. 4.13 Průměrné hodnoty pozemků v kraji Praha**

kraj Praha	Ø plocha	Ø cena	Ø cena za m <sup>2</sup>
orná půda	9 622	2 720 382	283
trvalý travní porost	6 932	1 809 021	261
zahrada	2 089	851 521	408
les	14 426	7 213 000	500

**zdroj:** sreality.cz, vlastní zpracování

V kraji Praha jsou všechny hodnoty vyšší než průměrný pozemek za celou Českou republiku, s výjimkou plochy orné půdy a plochy trvalého travního porostu. V tomto kraji nastaly největší rozdíly, hlavně co se týče celkové ceny za pozemky a průměrných cen za m<sup>2</sup>. U orné půdy rozdíl mezi celkovou cenou byl až 2 145 003 Kč. Naopak plocha orné půdy byla větší v České republice, a to o 11 937 m<sup>2</sup>. Rozdíl mezi cenou za m<sup>2</sup> byl 256 Kč. U trvalého travního porostu je rozdíl 222 Kč za m<sup>2</sup>. Celková cena zahradního pozemku byla vyšší o 449 992 Kč a cena za m<sup>2</sup> o 122 Kč. V celkové ceně u trvalého travního porostu vyšplhal rozdíl na 1 408 855 Kč. Podobně na tom byl lesní pozemek, kdy rozdíl mezi celkovými cenami v kraji Praha a České republiky byl ještě vyšší než u trvalého travního porostu. Tento rozdíl vyšplhal až na 6 366 928 Kč. Lesní pozemek měl vyšší cenu za m<sup>2</sup> o 440 Kč.

**Tab. č. 4.14 Průměrné hodnoty pozemků v Jihočeském kraji**

Jihočeský kraj	Ø plocha	Ø cena	Ø cena za m <sup>2</sup>
orná půda	12 075	253 397	21
trvalý travní porost	12 812	520 450	41
zahrada	1 180	348 067	295
les	6 234	239 167	38

**zdroj:** sreality.cz, vlastní zpracování

V Jihočeském kraji byla plocha pozemku orné půdy téměř o polovinu menší než orná půda v České republice. Zásadní rozdíl byl v celkové ceně za ornou půdu, kdy tento

zemědělský pozemek v Jihočeském kraji byl levnější o 321 982 Kč. Cena za m<sup>2</sup> je vyšší v České republice, a to o pouhých 6 Kč. U trvalého travního porostu nastal větší rozdíl v celkové ceně a ceně za m<sup>2</sup>. Celková cena v Jihočeském kraji byla u pozemku vyšší o 120 284 Kč. Cena za m<sup>2</sup> byla také vyšší, a to o pouhé 2 Kč. U zahrady nenastaly velké výkyvy, pouze u celkové ceny byl rozdíl 53 462 Kč, kdy zahradní pozemek byl dražší v České republice. V Jihočeském kraji byla cena zahradního pozemku za m<sup>2</sup> vyšší o 9 Kč. Lesní pozemek v Jihočeském kraji byl asi třikrát menší než v České republice. Celková cena byla nižší o 606 905 Kč. Co se týče plochy lesního pozemku, ta byla větší v České republice. Tento rozdíl je 7 846 m<sup>2</sup>.

**Tab. č. 4.15 Průměrné hodnoty pozemků v Jihomoravském kraji**

Jihomoravský kraj	Ø plocha	Ø cena	Ø cena za m <sup>2</sup>
orná půda	8 812	247 410	28
trvalý travní porost	7 324	359 900	49
zahrada	1 160	268 677	232
les	8 143	221 798	27

**zdroj:** sreality.cz, vlastní zpracování

V Jihomoravském kraji je plocha orné půdy menší o více než polovinu. Největší rozdíl je v celkové ceně, tento rozdíl dělá 327 969 Kč. Zato rozdíl u ceny za m<sup>2</sup> je pouze 1 Kč. Jestliže srovnáme plochu trvalého travního porostu v Jihomoravském kraji s pozemkem v České republice, je téměř o třetinu nižší. Celková cena u trvalého travního porostu je nižší v Jihomoravském kraji o 40 266 Kč. Cena za m<sup>2</sup> u tohoto zemědělského pozemku je v Jihomoravském kraji vyšší, tento rozdíl je 10 Kč. Plocha u zahradního pozemku v České republice je téměř stejná. Celková cena za zahradní pozemek a cena za m<sup>2</sup> je nižší v Jihomoravském kraji než v České republice. U celkové ceny je rozdíl 132 852 Kč, u ceny za m<sup>2</sup> 54 Kč. Plocha u lesního pozemku v České republice je větší téměř o polovinu. Celková cena za les je v Jihomoravském kraji nižší o 624 274 Kč. Cena za m<sup>2</sup> je opět nižší, tento rozdíl je 33 Kč.

**Tab. č. 4.16 Průměrné hodnoty pozemků v Pardubickém kraji**

<b>Pardubický kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	21 804	366 061	17
trvalý travní porost	7 822	209 190	27
zahrada	1 670	291 061	174
les	13 786	257 823	19

**zdroj:** sreality.cz, vlastní zpracování

V Pardubickém kraji má orná půda větší výměru o necelých 300 m<sup>2</sup>. Ostatní hodnoty jsou nižší v České republice. Celková cena za ornou půdu je vyšší v České republice o 209 318 Kč. Cena za m<sup>2</sup> je vyšší než v Pardubickém kraji o 10 Kč. U trvalého travního porostu je situace podobná. Plocha je téměř stejná, konečná cena je v Pardubickém kraji nižší o 199 976 Kč. Cena za m<sup>2</sup> je ve srovnání s Českou republikou nižší o 12 Kč. Co se týče plochy zahrady v Pardubickém kraji, tato plocha je větší pouze o 267 m<sup>2</sup>. Cena zahradního pozemku v Pardubickém kraji je nižší než v České republice, a to o 110 468 Kč. Cena za m<sup>2</sup> je opět nižší, a to o 112 Kč. Lesní pozemek v České republice má všechny hodnoty vyšší než les v Pardubickém kraji. Rozdíl mezi plochami je pouze 294 m<sup>2</sup>. Největším výkyvem je opět celková cena. Tento rozdíl se vyšplhal až na 588 249 Kč. Rozdíl mezi cenami za m<sup>2</sup> je 41 Kč.

**Tab. č. 4.17 Průměrné hodnoty pozemků v Královéhradeckém kraji**

<b>Královéhradecký kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	18 872	325 014	17
trvalý travní porost	17 628	396 573	22
zahrada	1 498	476 712	318
les	9 289	297 000	32

**zdroj:** sreality.cz, vlastní zpracování

V Královéhradeckém kraji je téměř shodná výměra orné půdy. Cena zemědělského pozemku je opět odlišná. V České republice je celková cena za ornou půdu vyšší o 250 365 Kč, což je téměř polovina. Cena za  $\text{m}^2$  je v České republice vyšší, a to o 10 Kč. Cena trvalého travního porostu i cena za  $\text{m}^2$  je opět vyšší v České republice, ale plochou je v Královéhradeckém kraji tento zemědělský pozemek větší o 7 401  $\text{m}^2$ . Rozdíl v konečné ceně za daný pozemek je 3 593 Kč. Ve srovnání s Českou republikou má zahrada nižší plochu než je tomu v Královéhradeckém kraji, a to pouze o 95  $\text{m}^2$ . Zahradní pozemek má celkovou cenu téměř stejnou v obou krajích. Cena za  $\text{m}^2$  se liší o 32 Kč, která je vyšší v Královéhradeckém kraji. U lesního pozemku je opět odlišná celková cena, kdy v České republice je cena lesního pozemku vyšší o 549 072 Kč. S cenou za  $\text{m}^2$  se tyto dva lesy od sebe liší 28 Kč, kdy pozemek v České republice je dražší.

### 4.3 Srovnání orné půdy dle časového hlediska

Analýzu můžeme provést dle časového srovnání. Pro srovnání dle časového hlediska byla vybrána orná půda, protože ve všech obdobích je orná půda vždy zastoupena v každém kraji. Komparace byla provedena dle cen za  $\text{m}^2$ .

V roce 2011 byla nejnižší cena za  $\text{m}^2$  v Moravskoslezském kraji 28 Kč. V roce 2012 se ceny pohybovaly od 8 až po 115 Kč. V prvních měsících roku 2013 se ceny za  $\text{m}^2$  za ornou půdu pohybovaly v Moravskoslezském kraji v rozmezí od 9 do 25 Kč. Jestliže srovnáme ceny za  $\text{m}^2$  u orné půdy na začátku roku 2014, ceny se pohybovaly od 12 Kč do 27 Kč.

V roce 2011 v Karlovarském kraji byla nejnižší cena za  $\text{m}^2$  9 Kč, naopak nejvyšší cena 150 Kč za  $\text{m}^2$ . V Karlovarském kraji byly ceny orné půdy za první čtvrtletí roku 2013 v průměru 10 Kč. Začátkem roku 2014 byly ceny vyšší oproti roku 2014, a to od 13 po 78 Kč za  $\text{m}^2$ .

V Olomouckém kraji v roce 2011 se ceny orné půdy pohybovaly od 14 do 59 Kč. V tomto období se objevily cenové výkyvy, kdy některé pozemky v databázi dosáhly ceny až 160 Kč za  $\text{m}^2$ . V roce 2012 byla nejnižší cena za  $\text{m}^2$  12 Kč, nejvyšší cena 51 Kč. V prvních měsících roku 2013 se v Olomouckém kraji pohybovaly od 12 Kč do 45 Kč za  $\text{m}^2$ . V prvním čtvrtletí se ceny zásadně nezměnily, jejich rozpětí bylo od 13 do 64 Kč za  $\text{m}^2$ .

V kraji Vysočina se během roku 2011 ceny za ornou půdu pohybovaly v rozmezí od 24 do 75 Kč za  $\text{m}^2$ . V roce 2012 byla nejnižší cena 9 Kč, nejvyšší cena se vyšplhala až na 240 Kč. Začátkem roku 2013 bylo cenové rozpětí od 13 do 50 Kč. V prvním čtvrtletí roku

2014 byly ceny ve Vysočině velice podobné, nejvyšší cena byla také 50 Kč, nejnižší 15 Kč za m<sup>2</sup>.

Ve Středočeském kraji v roce 2011 byla nejnižší cena u orné půdy za m<sup>2</sup> 15 Kč, naopak nejvyšší cena byla rovných 100 Kč za m<sup>2</sup>. Ve Středočeském kraji v roce 2013 byly ceny v průměru 21 Kč za m<sup>2</sup>. Na začátku roku 2014 se u tohoto druhu zemědělského pozemku ceny pohybovaly od 14 Kč po nejvyšší cenu 42 Kč za m<sup>2</sup>.

Nejnižší cena za zemědělský pozemek v Ústeckém kraji, vedený jako orná půda, byla v roce 2012 9 Kč za m<sup>2</sup>. Nejvyšší cena za m<sup>2</sup> vyšplhala na 66 Kč. V roce 2014 se v Ústeckém kraji se cena za ornou půdu pohybovala v cenovém rozpětí od 12 do 30 Kč, nejvyšší cena se tedy oproti roku 2012 snížila.

V Libereckém kraji v roce 2012 byly ceny za m<sup>2</sup> za pozemek vedený jako orná půda od 13 do 39 Kč. V roce 2014 byla v Libereckém kraji nejnižší cena za tento zemědělský pozemek 15 Kč za m<sup>2</sup>. 34 Kč za m<sup>2</sup> byla zjištěna nejvyšší cena za ornou půdu.

Ve Zlínském kraji se za rok 2011 ceny orné půdy pohybovaly od 15 do 57 Kč za m<sup>2</sup>. V roce 2012 byla nejnižší cena dané zemědělské půdy 27 Kč za m<sup>2</sup>, nejvyšší cena byla 51 Kč za m<sup>2</sup>. Na začátku roku 2013 ve Zlínském kraji ceny byly v průměru 30 Kč za m<sup>2</sup>. V prvním čtvrtletí roku 2014 byla nejnižší cena za m<sup>2</sup> 11 Kč, nejvyšší cena byla 32 Kč za m<sup>2</sup>.

Pro Plzeňský kraj v roce 2012 byla nejvyšší cena pro ornou půdu 48 Kč za m<sup>2</sup>, naopak nejnižší cena byla 11 Kč za m<sup>2</sup>. Během roku 2013 se ceny pohybovaly za daný zemědělský pozemek od 10 do 49 Kč za m<sup>2</sup>. V roce 2014 se v Plzeňském kraji byly ceny v rozpětí od 11 až do 93 Kč za m<sup>2</sup>.

V kraji Praha nastaly nejvyšší hodnoty ze všech krajů. V roce 2012 se ceny za ornou půdu pohybovaly od 154 Kč do 416 Kč za m<sup>2</sup>. V roce 2013 byla nejnižší cena daného pozemku 250 Kč a nejvyšší cena 413 Kč za m<sup>2</sup>. Pro rok 2014 v kraji Praha byly zjištěny hodnoty pro ornou půdu od 127 Kč do 945 Kč za m<sup>2</sup>.

Jihočeský kraj v roce 2011 měl nejvyšší cenu za ornou půdu 78 Kč, nejnižší cenu pouze 9 Kč za m<sup>2</sup>. V roce 2012 průměrná cena za ornou půdu byla 19 Kč za m<sup>2</sup>. V roce 2013 ceny za m<sup>2</sup> byly v rozmezí od 12 do 20 Kč. Cenové rozpětí v roce 2014 bylo rozmanitější, kdy nejvyšší cena dosáhla až na 99 Kč za m<sup>2</sup>, nejnižší cena byla 11 Kč za m<sup>2</sup> pro ornou půdu.

V Jihomoravském kraji v roce 2011 a 2012 byla cena za m<sup>2</sup> pro ornou půdu vyšší, v průměru to bylo kolem 55 Kč za m<sup>2</sup>. Ceny za m<sup>2</sup> v roce 2013 byly podobné, pohybovaly se od 20 do 61 Kč za m<sup>2</sup>. Na začátku roku 2014 byly ceny v rozpětí od 16 do 68 Kč za m<sup>2</sup>.

Pro Pardubický kraj v roce 2011 a 2012 platí, že průměrná cena orné půdy byla kolem 23 Kč za m<sup>2</sup>. V roce 2013 se ceny pozemku, vedeného jako orná půda, pohybovaly v rozmezí od 12 do 25 Kč za m<sup>2</sup>.

V Královéhradeckém kraji byly v roce 2011 ceny od 11 do 69 Kč za m<sup>2</sup>. V roce 2012 byly ceny podobné, kdy nejvyšší cena za m<sup>2</sup> byla 65 Kč za m<sup>2</sup>, nejnižší cena byla 15 Kč za m<sup>2</sup>. Na začátku roku 2014 bylo cenové rozpětí za ornou půdu od 11 do 47 Kč za m<sup>2</sup>.



## 5. Závěr

V teoretické části byl definován pojem půda, pozemek a jeho členění do jednotlivých kategorií pro účely oceňování. Byl popsán Katastr nemovitostí, čím se zabývá, a které nemovitosti se v Katastru nemovitostí evidují. Podrobněji byly popsány metody oceňování, kdy cílem ocenění je odhadnout hodnotu majetku, kdy je nutné předem definovat typ této hodnoty. V procesu oceňování jsou zpravidla využívány tři základní metody oceňování, a to výnosová, porovnávací a nákladová. V diplomové práci byla využita metoda nepřímého porovnání a výnosová metoda.

Na začátku třetí kapitoly byly vypsány faktory, které zásadně ovlivňují ceny zemědělských pozemků. Jeden z faktorů jsou dotace. V rámci třetí kapitoly je hodnocení dotací a jejich členění dle několika hledisek. Dále byla provedena metoda nepřímého porovnání, kde je srovnání cen zemědělských pozemků, a to orné půdy, trvalého travního porostu, zahrady a lesního pozemku ve všech krajích České republiky pro období 2011-2014.

Bylo zjištěno, že pro roky 2011 a 2012 byla nejnižší cena za  $\text{m}^2$  pro ornou půdu v Libereckém kraji, a to 16 Kč za  $\text{m}^2$ . Nejdražší cena orné půdy byla v kraji Praha, a to 272 Kč za  $\text{m}^2$ . Pro období 2013 a 2014 byla zaznamenána nejnižší cena orné půdy v Moravskoslezském, Karlovarském a Ústeckém kraji. Tato hodnota byla 15 Kč za  $\text{m}^2$ . Pro rok 2013 a 2014 byla vytvořena orientační cenová mapa pro všechny kategorie zemědělských pozemků, viz. Příloha č. 1.

V další části kapitoly byla orná půda oceněna výnosovou metodou. Výnosy byly vypočteny dle ceny pšenice násobené hektarovým výnosem z pšenice, který se nejčastěji pěstuje. Bylo zjištěno, že dotace mají velký vliv na výsledné hodnoty. Jednodušší postup přes hrubou míru kapitalizace slouží pro stanovení tržní hodnoty zemědělských pozemků. Dle výpočtů bylo zjištěno, že nejnižší hodnota hrubé míry kapitalizace v roce 2012 je 1,6% v kraji Praha a nejvyšší hodnota 29,8% v Jihočeském kraji. Ostatní hodnoty se pohybují v rozmezí od 0,032285 do 0,170124, tedy po zaokrouhlení od 3% do 17%. V roce 2013 byla nejvyšší hodnota hrubé míry kapitalizace ve Zlínském kraji, a to 19%. Nejnižší hodnota byla vypočítána opět v kraji Praha, a to 0,0175, což je po zaokrouhlení 1,8%. Další hodnoty hrubé míry kapitalizace se pohybovaly v rozmezí od 0,04424 do 0,179297, tedy po zaokrouhlení od 4% do 18%.

Ve čtvrté kapitole je srovnání cen zemědělských pozemků dle jednotlivých krajů s průměrným pozemkem za Českou republiku. Byly srovnávány plochy jednotlivých orných půd, trvalých travních porostů, zahrad a lesních pozemků, také celkové ceny za pozemky a dále ceny za m<sup>2</sup>. Kapitulu uzavírá srovnání ceny za m<sup>2</sup> u orné půdy dle časového hlediska. Zvolenou ekonomickou metodou jsem **potvrdila hypotézu „Cena zahrad je nejvyšší ve všech krajích“**. Cena za m<sup>2</sup> je u zahradních pozemků nejvyšší cenou ve srovnání se všemi kraji. Tato skutečnost je dána tím, že u zahradních pozemků se většinou nacházejí příslušenství, jako je zahradní chatka či buňka, skleník, bazén a další. U některých zahradních pozemků je v budoucnu možnost převedení na stavební parcelu. Datová základna cen zemědělských pozemků, ocenění danými metodami, výpočet hrubé míry kapitalizace a orientační cenové mapy zemědělských pozemků by mohly být využity v praxi.

## Seznam literatury

### Knižní publikace:

1. KOUŘILOVÁ, Jindra. *Dotace v zemědělství*. 1. vyd. Brno: CERM, 2009. 106 s. ISBN 978-80-7204-637-9
2. KUBA, Bohumil., OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. vyd. Praha: Linde a.s. 2004. 440s. ISBN 80-7201-468-4
3. BRADÁČ, Albert. *Nemovitosti Oceňování a právní vztahy*. 3. vyd. Praha: Linde a.s. 2004. 744 s. ISBN 80-7201-441-2
4. SEJÁK, Josef a kolektiv. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. 1. vyd. Praha: Grada PubliHling, spol. s.r.o. 1999. 251 s. ISBN 80-7169-393-6

### Legislativa:

5. Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon [online]. [cit. 2014-03-15].  
Dostupné z: < <http://zakony.kurzy.cz/344-1992-katastralni-zakon/cast-0/> >
6. Předpis č. 327/1998 Sb., In: SBÍRKA ZÁKONŮ ročník 1998, částka 108, ze dne 31.12.1998. [online]. [cit. 2013-5-14].  
Dostupné z: <<http://www.sagit.cz/pages/sbirkatxt.asp?zdroj=sb98327&cd=76&typ=r>>
7. Předpis č. 289/1995 Sb., zákony pro lidi [online], [cit. 2013-5-14].  
Dostupné z:< <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1995-289#cast1> >

### Elektronické zdroje:

7. CENOVÉ MAPY ONLINE. [online]. [cit. 2013-05-14].  
Dostupné z: <<http://www.cenovemapy.cz/>>
8. MINISTERSTVO FINANCÍ ČR, [online]. [cit. 2013-05-14]  
Dostupné z:< [http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/vyhlaskey\\_37334.html?year=2008](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/vyhlaskey_37334.html?year=2008)>
9. SVAZ VLASTNÍKŮ PŮDY.CZ [online]. [cit. 2013-05-14].  
Dostupné z: < <http://www.svazvlastnikupudy.cz/cs/aktuality/uprava-prumernych-cen-zemedelskych-pozemku-pro-rok-2013.html> >
10. EAGRI.CZ . [online]. [cit. 2013-05-14].  
Dostupné z: < <http://eagri.cz/public/web/mze/venkov/program-rozvoje-venkova/>>
11. SREALITY. [online]. [cit. 2014-04-14].  
Dostupné z: <<http://www.sreality.cz/>>
12. STÁTNÍ SPRÁVA ZEMĚMĚŘICTVÍ A KATASTRU. [online]. [cit. 2014-04-14].

Dostupné z: <<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=DOC:10-ROCENKA>>

**13. GEOLOGICKÁ ENCYKLOPEDIE.** [online]. [cit. 2014-04-14].

Dostupné z: <<http://www.geology.cz/aplikace/encyklopedie/term.pl?puda>>

**14. KURZY.CZ.** [online]. [cit. 2014-04-14].

Dostupné z: <<http://www.kurzy.cz/komodity/psenice-graf-vyvoje-ceny/>>

**15. ZEMĚPIS.COM.** [online]. [cit. 2014-04-14].

Dostupné z : <<http://www.zemepis.com/smkraje.php>>

## Seznam zkratk

www	Webové stránky
Kč	koruna česká
č	číslo
ČR	Česká republika
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
Sb.	sbírka
ha	hektar
Cp	cena pozemku
ČV	čistý výnos
NH	nákladová hodnota
OPO	opotřebení
VH	výnosová hodnota
PH	porovnávací hodnota
ZC	základní cena
MSK	Moravskoslezský kraj
KVK	Karlovarský kraj
OLK	Olomoucký kraj
VYS	kraj Vysočina
STC	Středočeský kraj
ULS	Ústecký kraj
LBK	Liberecký kraj
ZLK	Zlínský kraj
PLK	Plzeňský kraj
JHC	Jihočeský kraj
JHM	Jihomoravský kraj
PAK	Pardubický kraj
HKK	Královéhradecký kraj

## Seznam tabulek

<b>Tab. č. 2.1</b>	Půdní fond České republiky podle druhu pozemků v hektarech.....	8
<b>Tab. č. 2.2</b>	Charakteristické druhy pozemků pro účely katastru nemovitostí.....	11
<b>Tab. č. 2.3</b>	Charakteristika sklonitosti a expozice.....	20
<b>Tab. č. 2.4</b>	Hloubka půdy.....	22
<b>Tab. č. 3.1</b>	Aktuální stav naplnění PRV v období 2007-2013.....	28
<b>Tab. č.3.2</b>	Hektarové výnosy sklizně zemědělských plodin podle krajů v České republice v roce 2012 .....	32
<b>Tab. č.3.3</b>	Hektarové výnosy sklizně zemědělských plodin podle krajů v České republice v roce 2013 .....	33
<b>Tab. č. 3.4</b>	Výpočet výnosové metody v prvních sedmi krajích ČR.....	34
<b>Tab. č. 3.5</b>	Výpočet výnosové metody v dalších sedmi krajích ČR.....	35
<b>Tab. č. 3.6</b>	Výpočet hrubé míry kapitalizace v prvních sedmi krajích ČR.....	36
<b>Tab. č. 3.7</b>	Výpočet hrubé míry kapitalizace v dalších sedmi krajích ČR.....	36
<b>Tab. č. 4.1</b>	Průměrná cena za m <sup>2</sup> v každém kraji České republiky za rok 2011 a 2012.....	37
<b>Tab. č. 4.2</b>	Průměrná cena za m <sup>2</sup> v každém kraji České republiky za rok 2013 a 2014.....	38
<b>Tab. č. 4.3</b>	Průměrný pozemek vypočtený za celou Českou republiku.....	43
<b>Tab. č. 4.4</b>	Průměrné hodnoty pozemků v Moravskoslezském kraji.....	44
<b>Tab. č. 4.5</b>	Průměrné hodnoty pozemků v Karlovarském kraji.....	44
<b>Tab. č. 4.6</b>	Průměrné hodnoty pozemků v Olomouckém kraji.....	45
<b>Tab. č. 4.7</b>	Průměrné hodnoty pozemků v Olomouckém kraji.....	47
<b>Tab. č. 4.8</b>	Průměrné hodnoty pozemků ve Středočeském kraji.....	46
<b>Tab. č. 4.9</b>	Průměrné hodnoty pozemků v Ústeckém kraji.....	47
<b>Tab. č. 4.10</b>	Průměrné hodnoty pozemků v Libereckém kraji.....	48
<b>Tab. č. 4.11</b>	Průměrné hodnoty pozemků ve Zlínském kraji.....	48
<b>Tab. č. 4.12</b>	Průměrné hodnoty pozemků v Plzeňském kraji.....	49
<b>Tab. č. 4.13</b>	Průměrné hodnoty pozemků v kraji Praha.....	50
<b>Tab. č. 4.14</b>	Průměrné hodnoty pozemků v Jihočeském kraji .....	50
<b>Tab. č. 4.15</b>	Průměrné hodnoty pozemků v Jihomoravském kraji .....	51
<b>Tab. č. 4.16</b>	Průměrné hodnoty pozemků v Pardubickém kraji .....	52
<b>Tab. č. 4.17</b>	Průměrné hodnoty pozemků v Královéhradeckém kraji .....	52

## Seznam grafů

<b>Graf 3.1</b> Aktuální stav implementace PRV na období 2007-2013 .....	28
<b>Graf 3.2</b> Aktuální stav implementace PRV na období 2007-2013 .....	29

## **Seznam obrázků**

<b>Obrázek 2.1</b> Schéma půdního profilu.....	23
<b>Obrázek 3.1</b> Orientační cenová mapa orné půdy.....	31



## Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 25.4.2014

.....  
*Rojíčková*

Sabina Rojíčková

## **Seznam příloh**

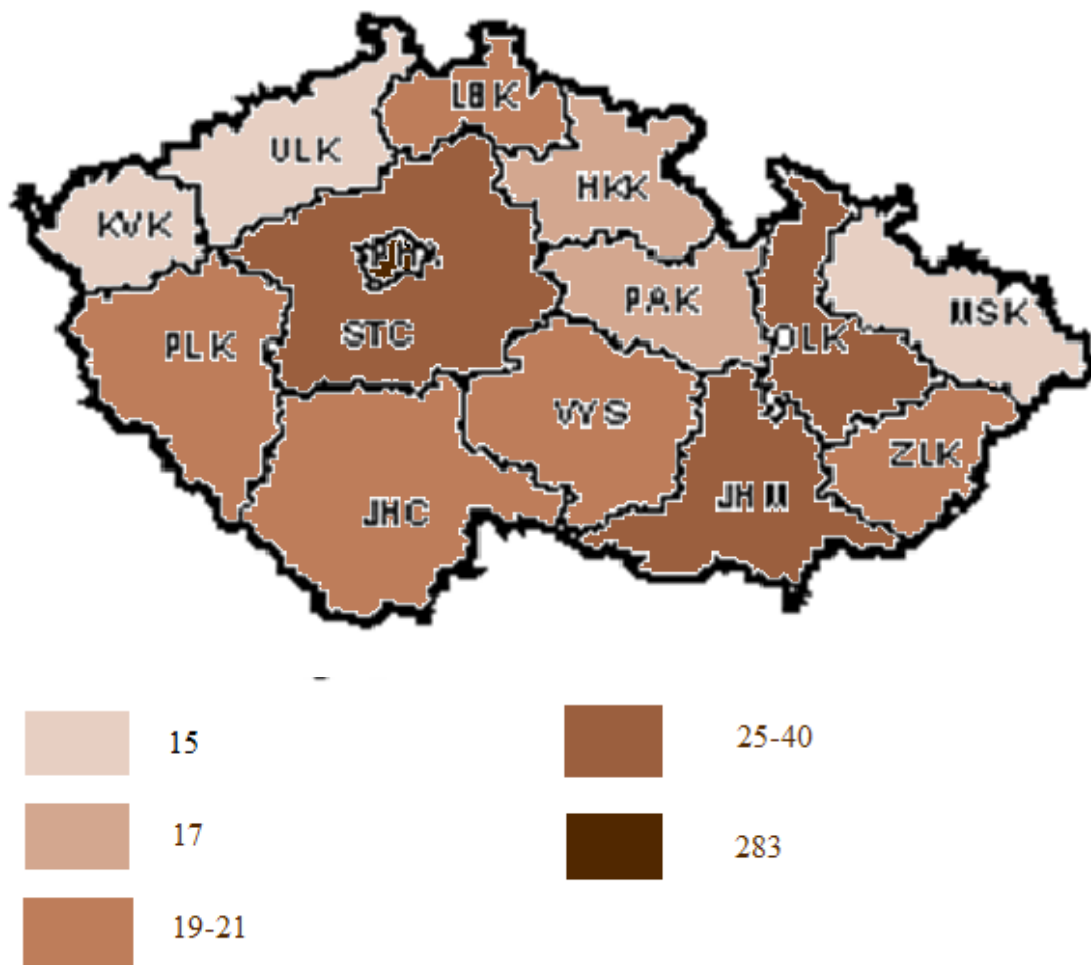
Příloha č. 1 Orientační cenové mapy pozemků

Příloha č. 2 Datová základna

## Příloha č. 1

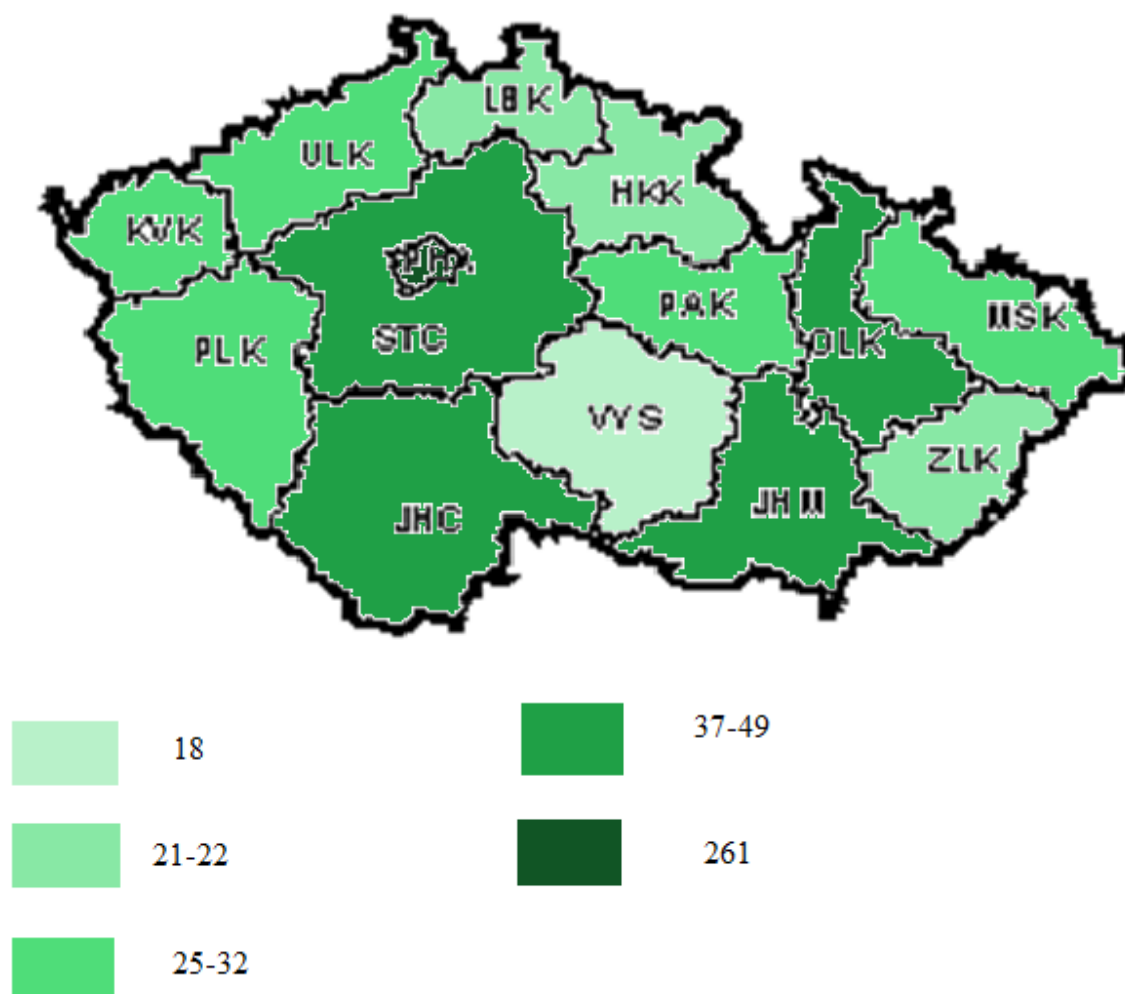
### Orientační cenové mapy zemědělských pozemků

#### Cenová mapa orné půdy



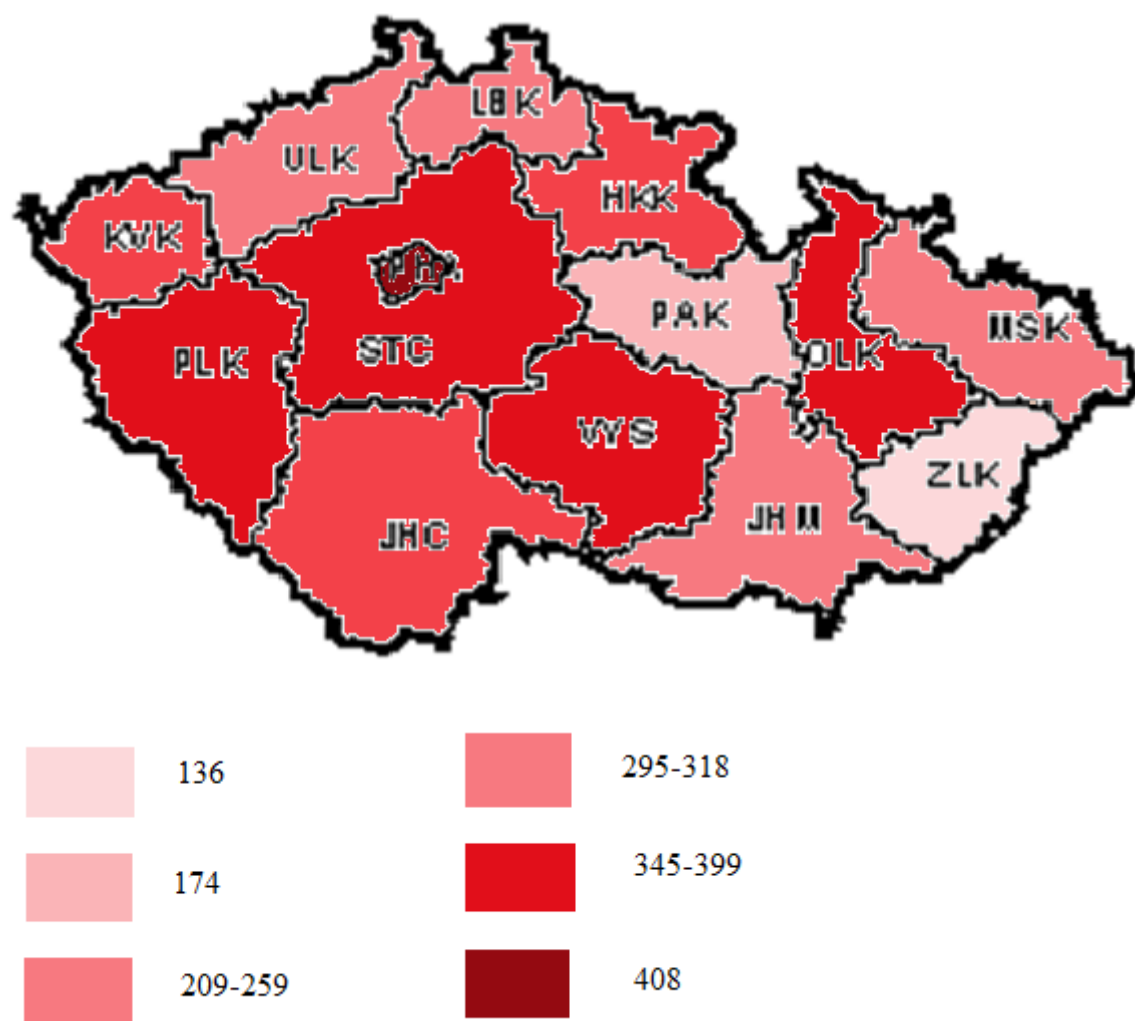
**zdroj:** vlastní zpracování dle výpočtů

## Cenová mapa trvalého travního porostu



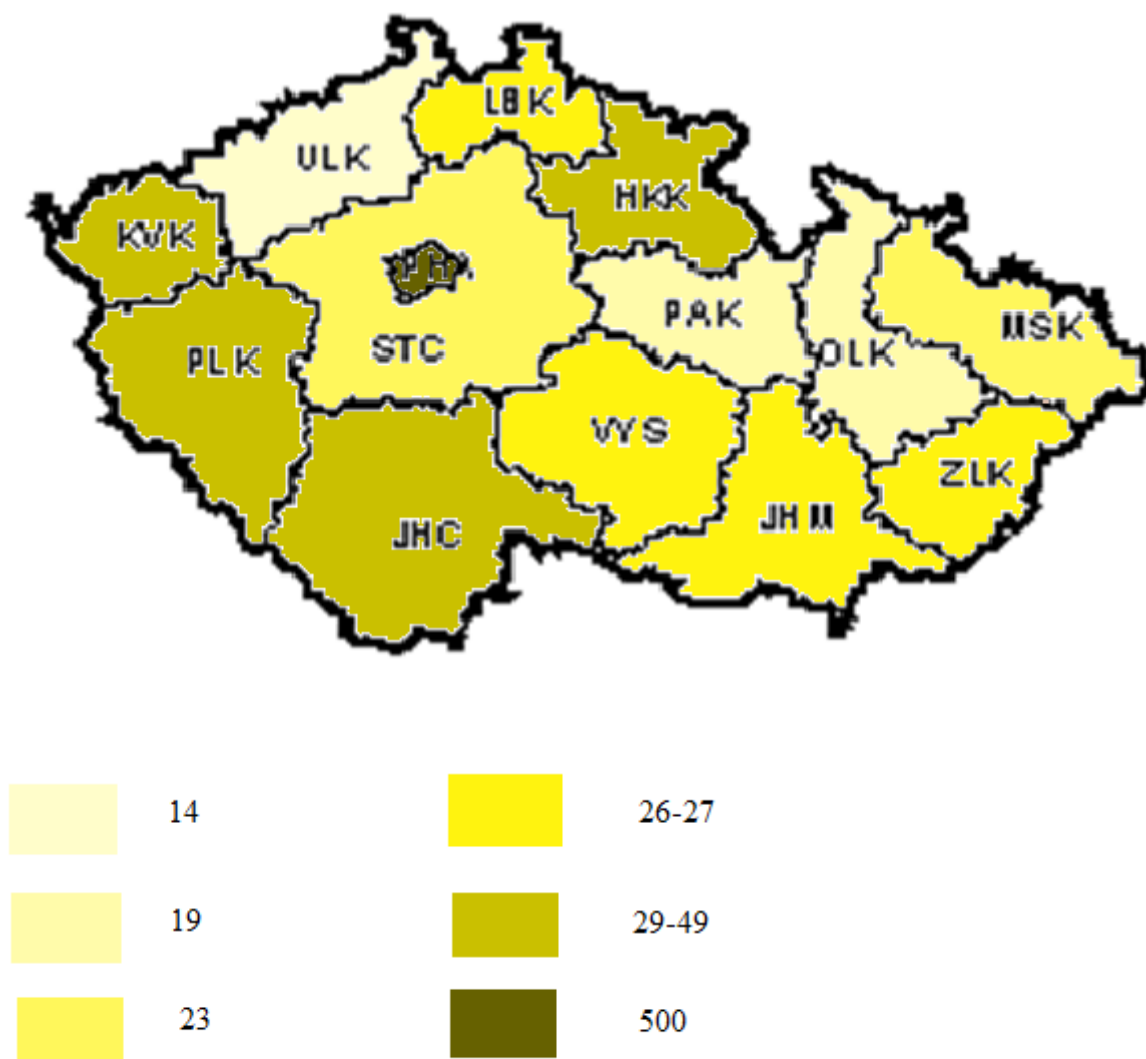
**zdroj:** vlastní zpracování dle výpočtů

## Cenová mapa zahrady



**zdroj:** vlastní zpracování dle výpočtů

## Cenová mapa lesního pozemku



**zdroj:** vlastní zpracování dle výpočtů

## Příloha č. 2

### Datová základna

Období 2012-2013

<b>Moravskoslezský kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	9687	336192	35
trvalý travní porost	2920	234717	80
zahrada	2588	389931	151
les	21630	388359	18

<b>Karlovarský kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	28609	758866	27
trvalý travní porost	6393	311291	49
zahrada	1259	368312	293
les	20645	511273	25

<b>Olomoucký kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	15866	479398	30
trvalý travní porost	1963	67910	35
zahrada	1708	436143	255
les	-	-	-

<b>kraj Vysočina</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	22979	580430	25
trvalý travní porost	9445	424229	45
zahrada	863	270836	314
les	15244	255033	17

<b>Středočeský kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	13986	308927	22
trvalý travní porost	6077	144878	24
zahrada	847	401200	474
les	10390	275936	27

<b>Ústecký kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	16947	398913	24
trvalý travní porost	41425	912156	22
zahrada	2487	277638	112
les	13816	424959	31

<b>Liberecký kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	44324	719659	16
trvalý travní porost	17030	591329	35
zahrada	3058	465000	152
les	5502	400000	73

<b>Zlínský kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	22857	805284	35
trvalý travní porost	8365	374230	45
zahrada	1439	197500	137
les	5177	123320	24

<b>Plzeňský kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	64682	1277027	20
trvalý travní porost	26021	1002541	39
zahrada	3629	388432	107
les	83567	1441710	17

<b>kraj Praha</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	10228	2777601	272
trvalý travní porost	6054	2065052	341
zahrada	-	-	-
les	5850	3398462	581

<b>Jihočeský kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	5330	114167	21
trvalý travní porost	19890	470634	24
zahrada	1409	426293	303
les	37174	1125634	30



<b>Jihomoravský kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	6584	409033	62
trvalý travní porost	7481	112215	15
zahrada	2795	970475	347
les	8134	272297	33

<b>Pardubický kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	10565	246379	23
trvalý travní porost	15417	719544	47
zahrada	1359	252088	186
les	38414	456352	12

<b>Královehradecký kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	32184	648175	20
trvalý travní porost	13283	449199	34
zahrada	2904	748608	258
les	11125	846198	76

#### Období 2013 a 2014

<b>Moravskoslezský kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	64425	984365	15
trvalý travní porost	6024	190122	32
zahrada	760	159083	209
les	14699	340524	23

<b>Karlovarský kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	27753	422576	15
trvalý travní porost	6024	190122	32
zahrada	996	320873	322
les	11748	580000	49

<b>Olomoucký kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	14947	332565	22
trvalý travní porost	7096	285169	40
zahrada	1272	450531	354
les	29491	546875	19

<b>kraj Vysočina</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	18098	371807	21
trvalý travní porost	15658	275437	18
zahrada	662	228300	345
les	13372	352350	26

<b>Středočeský kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	13950	364571	26
trvalý travní porost	6069	224677	37
zahrada	1442	575083	399
les	20103	454762	23

<b>Ústecký kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	19890	298493	15
trvalý travní porost	15211	375284	25
zahrada	1293	301577	233
les	12677	175399	14

<b>Liberecký kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	43532	834257	19
trvalý travní porost	13299	295642	22
zahrada	1173	303771	259
les	15788	416747	26

<b>Zlínský kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	12094	237010	20
trvalý travní porost	14478	300215	21
zahrada	2683	364898	136
les	13141	336670	26

<b>Plzeňský kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	15957	297403	19
trvalý travní porost	6795	170523	25
zahrada	1770	681251	385
les	14223	412899	29

<b>kraj Praha</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	9 622	2 720 382	283
trvalý travní porost	6 932	1 809 021	261
zahrada	2 089	851 521	408
les	14 426	7 213 000	500

<b>Jihočeský kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	12075	253397	21
trvalý travní porost	12812	520450	41
zahrada	1180	348067	295
les	6234	239167	38

<b>Jihomoravský kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	8812	247410	28
trvalý travní porost	7324	359900	49
zahrada	1160	268677	232
les	8143	221798	27

<b>Pardubický kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	21804	366061	17
trvalý travní porost	7822	209190	27
zahrada	1670	291061	174
les	13786	257823	19

<b>Královehradecký kraj</b>	<b>Ø plocha</b>	<b>Ø cena</b>	<b>Ø cena za m<sup>2</sup></b>
orná půda	18872	325014	17
trvalý travní porost	17628	396573	22
zahrada	1498	476712	318
les	9289	297000	32